

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

**8929**

*Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Plan de reconversión integral de la Platja de Palma*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 24 de abril de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Plan de reconversión integral de la Platja de Palma, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, esta Comisión Insular acuerda la aprobación definitiva del mencionado plan, sujetándose a las prescripciones siguientes:

Relativas a la Memoria de ordenación:

1) Queda suprimida la referencia a la Disposición Adicional 4ª de la Ley 8/2012, de la Memoria de ordenación (pág. 83) en lo referente a la renovación de establecimientos hoteleros existentes.

Relativas a las Normas Urbanísticas y a las Fichas:

2) Queda añadido el inciso "y de las normas urbanísticas correspondientes" en el apartado 1 del artículo 2, con respecto a la publicación y vigencia del PRI.

3) Queda suprimido del único párrafo del artículo 6 la numeración "1", vista la supresión de los apartados "2" de la versión anterior.

4) Queda suprimido, del artículo 11, el apartado 2.5. Hotel de interior.

5) Quedan suprimidos, del artículo 11, los apartados 3. 2. - Pequeño comercio y 3. 3. - Gran establecimiento comercial, quedando sustituidos por el siguiente apartado 3. 2. - Comercial: Comprende las actividades y las instalaciones, así como los establecimientos donde se llevan a cabo, reguladas por la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, o norma legal que la sustituya.

6) Queda modificado el artículo 59 en el sentido siguiente: En las zonas calificadas como Espacio libre público sólo se podrán ubicar instalaciones y servicios técnicos en situación soterrada.

7) El artículo 63 queda redactado de la manera siguiente:

Artículo 63. Sistema Marítimo. Definición.

El sistema marítimo comprende el suelo incluido dentro del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), se identifica en los planos de ordenación con la clave M y viene regulado por la Ley 22/1988, de Costas y sus modificaciones posteriores.

La delimitación del dominio público marítimoterrestre corresponde a la administración del Estado, mediante la correspondiente delimitación. Este PRI recoge la delimitación vigente en el momento de la aprobación del Plan. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de la ribera del mar, de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tráfico y de protección, prevalecerán los datos de los planos de delimitación sobre los reflejados por el planeamiento.

8) El artículo 64 queda redactado de la manera siguiente:

Artículo 64. Condiciones de uso y de edificación

Los usos, obras, instalaciones, actividades y terrenos del sistema marítimo y de sus zonas de servidumbre, se regularán por lo que dispone la Ley 22/1988, de Costas y modificaciones posteriores y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento general de Costas.

9) El artículo 65 queda redactado de la manera siguiente:



Artículo 65. Edificaciones y usos en la zona de servidumbre

1. En las edificaciones próximas al mar se estará a lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas y modificaciones posteriores, en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en su caso, o normativa que la sustituya.

2. En la zona de servidumbre de protección, los usos se registrarán por lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 27 de la Ley 22/1988 y modificaciones posteriores y los artículos concordantes del Reglamento General de Costas. Las autorizaciones en esta zona estarán a lo dispuesto en el artículo 26 de la mencionada ley y el artículo 50 del Reglamento General de Costas, el Decreto 73/1994, de 26 de mayo, de modificación del Decreto 96/1991, de 31 de octubre, sobre competencias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas y la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio. De acuerdo con el artículo 1.6 de esta última ley, el otorgamiento de autorizaciones referidas a obras, instalaciones y actividades permitidas en la zona de servidumbre de protección, siempre que se hayan de producir en terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable, precisarán la autorización del Consejo Insular de Mallorca.

3. En cuanto a las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 22/1988, de Costas, modificada en el artículo 1:40 de la Ley 2/2013 y en las Disposiciones Transitorias 13ª, 14ª y 15ª del Reglamento General de Costas.

4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre está sujeta a lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 2/2013, y deberá ser coherente con la ordenación establecida por el Plan de Reconversión Integral para los espacios colindantes con este dominio público.

5. Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano, con tipología edificatoria intensiva, entre medianeras, que se reflejan en los planos: 6.1 Calificación del suelo Can Pastilla, 6.2 Calificación del suelo Ses Fontanelles, 6.6 Calificación del suelo Arenal de Palma y 6.7 Calificación del suelo Arenal de Lluçmajor, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, modificada por el artículo 7 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales administrativas y del orden social.

6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y el artículo 96 del Reglamento General de Costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de protección, salvo que se trate de reparación de colectores existentes o la ejecución de nuevos si estos se integran en paseos marítimos u otros viales urbanos.

7. En aplicación de la regla segunda del apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de Costas, las propuestas de homogeneización de fachada marítima se remitirán a estudio de detalle.

10) El artículo 68 queda redactado de la manera siguiente:

Modificación del uso de los terrenos calificados de equipamientos públicos en el marco de operaciones de rehabilitación urbana.  
Transferencia de aprovechamiento urbanístico

1. Cumpliendo los requisitos establecidos en el apartado 2 de este artículo, las superficies de los terrenos ahora calificados como equipamientos públicos procedentes de las cesiones de los sectores urbanizables u otros que excedan del porcentaje explicitado en el apartado 3, se podrán destinar a operaciones de transferencia de aprovechamientos, para la reubicación de viviendas y hoteles sujetos a actuaciones de reconversión, reforma o rehabilitación urbana dentro del ámbito de Platja de Palma, siempre que se adecuen a las siguientes condiciones:

- En el caso de viviendas, que correspondan a operaciones de realojamiento o sustitución de viviendas afectadas que deban derribarse.
- En el caso de hoteles, que procedan asimismo de operaciones de esponjamiento y derribo de hoteles obsoletos que contribuyan a la mejora de su entorno urbano.

2. Los indicados terrenos tendrán la consideración de "zona de reserva y dotacional" de acuerdo con lo previsto en los arts. 7.2, 9.2e de la Ley 8/2010 y en la DT 4ª.4 de la Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares. Estos terrenos se deberán incluir o adscribir al correspondiente PERI u otra figura de planeamiento que justifique el interés público de la operación de reconversión, reforma o rehabilitación urbana, y determine el alcance, afectaciones, usos y edificabilidades necesarias para el actuación propuesta.

La tramitación y aprobación del PERI deberá supeditarse a la tramitación simultánea de una modificación puntual de este PRI para la alteración de la calificación de la parte de los terrenos destinados a transferencia de aprovechamiento, los cuales sólo podrán ser objeto de concesión para su nuevo uso. La aprobación de este planeamiento debe incorporar los informes favorables del ayuntamiento, así como de las Consejerías de Educación, Turismo y Deportes, y Sanidad.



3. En el caso de terrenos de equipamientos procedentes de sectores de planes parciales, únicamente podrán destinarse a estas actuaciones los que excedan del 5% mínimo (sistema local) de cada sector.

4. Las operaciones de reconversión, rehabilitación i/o esponjamiento que se tengan que llevar a cabo, se harán de manera que las transferencias de aprovechamiento se efectúen siempre dentro del mismo término municipal.

11) El párrafo cuarto en el artículo 72.5 queda redactado de la manera siguiente:

Los usos y parámetros establecidos en este artículo no serán de aplicación para las actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y servidumbre de protección si entran en contradicción con lo establecido en los artículos 64 y 65 de este Plan. Las obras, instalaciones y actividades que se propongan en dominio público marítimo-terrestre precisarán de la autorización de la Administración del Estado, y las que se propongan en servidumbre de protección precisarán de la autorización del Consell Insular de Mallorca.

12) En el artículo 83.6: Donde dice: "Se regirán de acuerdo con los parámetros urbanísticos..." tendrá que decir: "...en cuanto a las alturas, se regirán de acuerdo con los parámetros urbanísticos..."

13) En el artículo 97 queda sustituida la referencia a las zonas "S2e" por las zonas "S2d".

14) En el artículo 111. PERI 5- Sant Bartomeu. El sistema de actuación y programación queda redactado: Compensación en el 2º cuatrienio.

15) En la ficha del PERI 3 - M.A. Salvà. El Sistema de actuación y programación queda redactado: Compensación en el 2º cuatrienio.

16) En la ficha del PERI 4 - Trencadors. El Sistema de actuación y programación queda redactado: Compensación en el 1er. cuatrienio.

17) En el artículo 116 queda añadido que el Plan Especial de adecuación ambiental y paisajística del torrente des Jueus, tendrá que tener en cuenta, en su caso, la ampliación de la playa y la creación de un nuevo parque, ambos detallados en la Memoria-Resumen del Proyecto de ampliación del puerto deportivo del Club Náutico s'Arenal, redactado el mes de noviembre de 2014.

18) En el artículo 117 queda añadido que - Los proyectos del Corredor paisajístico de la calle Pins, Corredor paisajístico de la calle Bellamar y del Eje Cívico de la calle Gran i General Consell deberán prever las adecuadas conexiones de los puertos y su integración en el entorno urbano.

19) En el artículo 118 queda añadido que los proyectos de adecuación del Paseo Marítimo de Can Pastilla y del Paseo Marítimo de S'Arenal deberán prever las adecuadas conexiones de los puertos y su integración en el entorno urbano

20) Lo establecido en el artículo 147 de las Normas Urbanísticas respecto de la previsión de las medidas correctoras necesarias para la adecuación a los objetivos de calidad acústica se debe hacer constar también en la ficha de la unidad de actuación UA 28- Bellavista y se tiene que añadir que estas medidas tendrán que tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.

21) En el artículo 153, así como en la ficha correspondiente de la UA34 - Sant Bartomeu, queda añadido que se tendrá que ceder el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada previsto en la legislación del suelo que, en su momento le sea de aplicación.

22) En concordancia con el artículo 155, en la ficha de la UA 36-Tanca d'Estadossos, queda fijado que la zona de protección de carreteras situada entre el sector y la carretera, calificada como APT, tendrá la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito a la unidad de actuación y será de cesión.

23) En el artículo 155, así como en la ficha de la UA 36- Tanca d'Estadossos, queda añadido, al artículo 155 y a la ficha de la UA 36- Tanca d'Estadossos, el párrafo siguiente: "6. En las zonas edificables con masa forestal a preservar, las medidas de conservación de esta deben ser compatibles con las medidas de prevención de riesgo de incendios y, a tal efecto aparte de incorporar medidas de seguridad vial para hacer frente a una primera situación de emergencia, las nuevas construcciones se situarán en un radio de 30 m de vegetación limpiada para reducir la carga de combustible.

24) En concordancia con el artículo 156, a la ficha UA-37, y con respecto al sistema de actuación y programación, queda fijada la obligación de la cesión de los terrenos de vialidad, sin costes adicionales de urbanización, a gestionar para el sistema de cooperación en el segundo cuatrienio.

25) En el artículo 166, así como en la ficha del sector SUP 5 Vista Alegre, queda añadido al final del apartado 2: " El número de plazas hoteleras se podrá incrementar respetando el índice de intensidad de uso turístico fijado, siempre que este incremento se detraiga del número de habitantes equivalentes de la zona de uso residencial con la consecuente reducción del número de viviendas. En ningún caso se podrá aumentar el total fijado para la suma de la capacidad de población residencial más la turística."

26) En la ficha del sector SUP 5 Vista Alegre queda añadida la misma observación que figura en el artículo 166: (\*)La ratio turística o





intensidad de uso turístico aplicable será la determinada por la legislación vigente en cada momento, en el caso de ser esta superior a la establecida en este PRI de Platja de Palma

27) En el artículo 167, así como la ficha del sector SUP 6 Acceso Sant Cristòfol, queda fijado el aprovechamiento medio del sector en 0,2836.

28) En el artículo 167, así como la ficha del sector SUP 6 Acceso Sant Cristòfol, vista la posible incidencia del ruido generado por el tráfico de la carretera sobre algunos de los usos previstos en el sector, con el proyecto de urbanización se tendrá que incluir un estudio acústico detallado y, si procede, las medidas correctoras necesarias a cargo del promotor, que tendrán que tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.

29) En la ficha del sector SUP 6 Acceso Sant Cristòfol la referencia al artículo 105 se tiene que entender realizada al artículo 68.

30) En las fichas de los Sectores SUP 1-Son Garcies, SUP 2-Torre Redona y SUP 5- Vista Alegre la referencia al artículo 105 se tiene que entender realizada al artículo 68.

31) En el artículo 171. Red de caminos, el primer párrafo queda redactado de la manera siguiente: "La red de caminos y senderos definidos en los planos de ordenación está integrada por aquellos caminos rurales o forestales, sendas paisajísticas y vías verdes que configuran la estructura básica, y que responde a la necesidad de facilitar el desarrollo de las actividades previstas en el suelo no urbanizable, a la vez que se integran en una red de vías verdes destinadas prioritariamente a paseo a pie o en bicicleta y a la divulgación de este entorno rural".

32) En el artículo 174 el segundo apartado queda redactado de la manera siguiente: "2. Se podrán autorizar ampliaciones de las viviendas existentes hasta un máximo de un 20% de la superficie de vivienda legalmente construida. Esta ampliación, que se integrará tipológicamente en la vivienda existente, no superará los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el Plan Territorial de Mallorca o en este Plan y , en ningún caso, podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

33) En el artículo 176 queda redactado el párrafo 3 de la manera siguiente: "Dadas las características y el ámbito que abarca este Plan , no se admiten los usos ni las edificaciones de alojamiento hotelero y su oferta complementaria, instalaciones comerciales, de almacenamiento, educacionales o sanitario asistencial, así como tampoco las superficies de estacionamiento de vehículos de alquiler u otros".

34) En el artículo 176 queda redactado un nuevo párrafo 4: Dentro de la zona delimitada, no se admiten los usos de ocio o recreativo, excepto los del apartado 2 del artículo 61 de la Ley 8/2012.

35) En el artículo 176 queda redactado un nuevo párrafo 5: Dentro de la zona delimitada, en su caso, en las áreas de prevención de riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

36) En el artículo 181. Área de Transición d'Harmonización (AT-H) se añade un apartado cuarto: 4. - Mientras no se adopte una resolución de la Dirección General de Industria y Energía relativa a la situación de cada una de las explotaciones mineras ubicadas en el ámbito del PRI , de acuerdo con la norma 19.1.b del PTIM , el uso extractivo resulta ser un uso prohibido en las áreas de transición (AT), excepto en lo que respecta a aquellas explotaciones activas o incorporadas al plan director sectorial de canteras

37) En el artículo 182 se añade el apartado siguiente: "3. Las áreas APT grafiadas en los planos del PRIP se consideran aproximadas y su definición precisa se realizará, en su caso, con el planeamiento derivado u otras actuaciones que lo puedan requerir".

38) El artículo 185.2 queda redactado de la manera siguiente:

2. Plan especial de adecuación e integración paisajística para la implantación de equipamientos o instalaciones en la zona de transición de armonización (AT-H).

a) Para la ubicación en la zona de transición de armonización (AT-H) de actividades deportivas, recreativas, culturales, u otras que necesitan disponer de grandes superficies de suelo y sean de necesario emplazamiento en suelo rústico, se tramitará una plan especial de adecuación e integración paisajística, que se adecuará a los criterios que se establecen en el artículo 178 de esta normativa.

El plan especial puede abarcar todo o parte del ámbito definido como zona de transición de armonización (AT-H), con una superficie mínima de ordenación de 5 hectáreas.

b) El plan especial, tiene que fijar la ordenación y los ámbitos a ocupar, manteniendo un mínimo el 50% de la superficie libre de toda ocupación, que se destinará a mantener la percepción del paisaje rural, evitando su colmatación. Esta superficie libre de toda ocupación se mantendrá como espacio libre rural, y no se podrá ocupar para acceso, vialidad, aparcamiento u otros usos del equipamiento o instalación.

El plan especial fijará el edificabilitat necesaria para los edificios de soporte y servicio a la actividad, y que en ningún caso superarán





el 10% de ocupación de la superficie total del ámbito, con una edificabilidad máxima del 5m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl y una altura máxima total de 7 m. (PB + 1PP), y ordenará el resto del ámbito por instalaciones o actividades en el aire libre.

c) El plan especial incorporará un estudio de impacto e integración paisajística, de acuerdo con el artículo 178 de estas normas, de las instalaciones propuestas en el paisaje circundante, e incorporará la plantación de arbolado y otras medidas necesarias para minimizar su impacto visual y facilitar su integración en el entorno rural

La ordenación deberá minimizar y justificar la alteración de las condiciones actuales del suelo, y potenciar la naturalización de este ámbito sin afectar a la integridad de las comunidades biológicas. El plan deberá contemplar el decapado y preservación de la tierra vegetal para ser utilizada posteriormente en zonas para ajardinar o restaurar, y asimismo, se reducirán al mínimo necesario los procesos de pavimentación e impermeabilización del suelo.

d) El plan especial incorporará un estudio acústico en relación al ruido producido por el tráfico de las carreteras cercanas, y en su caso, incorporará las medidas correctoras necesarias, que deberán tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.

Asimismo, en función de los usos previstos, se incluirán los estudios de movilidad generada, con el fin de asegurar la capacidad de la red viaria existente o prever las mejoras necesarias a cargo del promotor

e) De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Islas Baleares, la concesión de la licencia comportará la prestación compensatoria a la Administración del 10% del aprovechamiento atípico que conllevará la actuación.

39) En el artículo 190, queda añadido el párrafo siguiente:

En las zonas edificables con masa forestal a preservar, las medidas de conservación de esta deben ser compatibles con las medidas de prevención de riesgo de incendios y , a tal efecto, aparte de incorporar medidas de seguridad vial para hacer frente a una primera situación de emergencia, las nuevas construcciones se situarán en un radio de 30 m de vegetación limpiada para reducir la carga de combustible.

40) El artículo 196 queda redactado de la manera siguiente:

Artículo 196. Protección por riesgo de incendios forestales.

1. Se delimitan en el ámbito del PRI, como Áreas de Prevención de Riesgos (APR) por incendios forestales las áreas delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca (PTIM) que se recogen en los planos de calificación del suelo rústico (planos 5.1 y 5.2).

2. En los ámbitos anteriores y en las zonas de suelo urbano y urbanizable confrontadas con zonas de riesgo por incendios forestales, en especial en las zonas del Torrent des Jueus, de Son Verí y Cala Blava-Bellavista, deberán redactarse e implantarse planes de autoprotección estableciendo franjas perimetrales, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 893/2013, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales

3. En todo caso, se realizarán actuaciones de prevención de incendios en aquellas construcciones que limiten con vegetación forestal de acuerdo con las siguientes determinaciones: Art.11 del Decreto 125/2007 (CTE Sección S / 5 Intervención de los bomberos ) y Normas 20 y 38 del Plan Territorial Insular de Mallorca, o normas que las sustituyan.

4. En todo caso, se debe cumplir lo establecido en materia de planificación y emergencias los arts. 1.6 y 1.7 del Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL).

41) El artículo 197 queda redactado de la manera siguiente:

Artículo 197. Protección por riesgo de inundabilidad

Se delimitan en el ámbito del PRI, como Áreas de Prevención de Riesgos (APR) por inundación las áreas delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca (PTIM) que se recogen en los planos de calificación del suelo rústico (planos 5.1 y 5.2) .

Para la realización de edificaciones en fincas situadas dentro de estos ámbitos, así como en las zonas de suelo urbano y urbanizable confrontadas con estas zonas de riesgo, en especial en la Zona d'Es Pil·lari, en la del Torrent des Jueus y en la de s'Arenal - Son Verí, se debe hacer un estudio hidráulico para determinar las medidas preventivas a adoptar para garantizar la seguridad de las personas y bienes en la zona.

En estos estudios se tendrán que incluir las indicaciones de las artes. 74 a 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Real Decreto 378/2001, de 6 de abril.

42) En cada artículo y ficha de suelo urbanizable queda fijado: El desarrollo del sector tendrá que atender las medidas de protección contra la





contaminación acústica prescritas al artículo 209.

43) En el artículo 209, el apartado 1 queda redactado de la manera siguiente:

1. Los niveles admisibles de ruido en cada zona se adecuarán al "Mapa del ruido de la Platja de Palma ", elaborado por el Consorcio y en función de los usos del suelo a que se destine. En ningún caso, dicho mapa , tendrá la consideración de estratégico.

44) En el artículo 209.3, el segundo párrafo queda modificado con la redacción siguiente: En el Sector SUP 6 Acceso Sant Cristòfol, se tendrá en cuenta además del uso terciario predominante, los usos residenciales (viviendas, parque urbano) y culturales (equipamientos socioculturales) de cara a su adecuación a los objetivos de calidad acústica.

45) En el artículo 209 hay que añadir el apartado cuarto siguiente:

4. Al quedar pendiente la realización de la zonificación acústica del ámbito del PRI que prescriben los artículos 5 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, mientras no se realice esta zonificación, las áreas acústicas venderán delimitadas por el uso característico de la zona.

46) En el artículo 214 queda añadido un apartado 4: "4. Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán lo establecido en el Real Decreto 1890/2008 , de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07".

47) En el artículo 215, queda sustituida la frase final del primer párrafo que dice: "Todos los edificios residenciales y hoteleros de nueva construcción u objeto de obra mayor de rehabilitación o reforma tienen que tener una calificación energética mínima B (según el Decreto de certificación energética de los edificios RD 47/2007)" por : "Todos los edificios residenciales y hoteleros de nueva construcción o de rehabilitación y/o reforma integral tienen que tender a conseguir la calificación de eficiencia energética "B" que dispone el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, o norma que lo sustituya, habiendo en todo caso de cumplir con las condiciones técnicas de la edificación aplicables a cada caso concreto".

48) En el apartado 2 del artículo 216, queda añadido lo siguiente: A menos que el mismo CTE no disponga una mayor exigencia."

49) La disposición final queda redactada con el contenido siguiente: "De acuerdo con el artículo 9 de la Ley 8/2010, este PRI sustituye los planes generales de ordenación de Palma y de Lluçmajor en su ámbito de aplicación, y los referidos planes generales deben incorporar sus previsiones en ocasión de la primera revisión. No obstante, se aplican las determinaciones de los planes generales mencionados y las de sus planes de desarrollo en lo que no resulte desplazado por el contenido material de este PRI y sean incompatibles."

Relativas a los planos

50) En el plano nº. 1 relativo a la estructura general del territorio tienen que prevalecer, desde el punto de vista del grafismo, las tramas de sistemas generales con respecto a los corredores paisajísticos.

51) Toda la manzana comprendida entre las calles Llaüt, Pare Bartomeu Salvà, Canyes y Missió de Santa Bàrbara queda calificada como TH5a.

52) En el Plano 6.8, de calificación del suelo Son Verí, así como al plano 5.2 de suelo rústico, en cuanto a la zona de equipamientos educativos y del campo de fútbol del polideportivo municipal EQ-AL16 DP/DON/AD, calificada como suelo urbano y situada en medio de la UA 36- Tanca d'Estadossos, queda sin efecto el grafismo de APR de incendios.

53) En el Plano 6.8, de calificación del suelo Son Verí, así como al plano 5.2 de suelo rústico, se mantiene como suelo rústico protegido con la categoría de APR de incendios la parte de la UA 36-Tanca d'Estadossos calificada como S2d y al mismo tiempo como APR.

54) La franja de reserva vial marcada en los planos 6.6 y 6.7 (calificación del suelo Arenal Palma y Arenal Lluçmajor) se tiene que trasladar, con el mismo criterio, a los planos 5.1 y 5.2, de calificación de suelo rústico.

55) Los ramales de los enlaces d'Es Pil·lari, de la Ma-6011 y al enlace con la Ma-19-A queda ajustada a la APT a una anchura de 18 m. a partir de la arista de explanación (a partir del punto donde la plataforma del ramal se separa de la del tronco).

56) La APT de la carretera Ma-6014 queda con una anchura constante de 18 m desde la arista de explanación, teniendo que solicitar informe de la administración competente en materia de carreteras con carácter previo a cualquier actuación en esta zona, hasta que se traspase esta anchura correctamente a los planos 5.1, 5.2 y 6.6.

57) La zona comprendida entre la carretera Ma-6014, la avenida Europa y la calle Agustina d'Aragó se tiene que incluir igualmente dentro del APT de la Ma-6014.

58) El APT de la carretera Ma-19 queda con una anchura constante de 25 m desde la arista de explanación, teniendo que solicitar informe la administración competente en materia de carreteras con carácter previo a cualquier actuación en esta zona, hasta que se traspase esta anchura correctamente a los planos 5.1 y 5.2.

59) En el lado oeste del enlace de Can Pastilla, se tiene que conservar la grafía de la documentación de la aprobación provisional del límite de la zona de afección.

60) El límite de la zona de afección de carreteras grafiado se considera aproximado y su definición precisa se tendrá que realizar con las actuaciones que se desarrollen de acuerdo con la definición del artículo 31.2 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

61) Las áreas de posible ubicación de instalaciones fotovoltaicas, grafiadas en el plano 7.5 de infraestructuras de electricidad de media tensión, tienen el carácter de indicativas.

62) Las "áreas de ampliación de infraestructuras de recogida de residuos soterrados", grafiadas en el plano 7.7 de infraestructuras de residuos urbanos, tienen el carácter de indicativas.

63) En los planos correspondientes, las superficies de la antigua vía del tren, así como sus tramos dentro del núcleo de S'Arenal, que no estén ya ocupadas por vial rodado, quedan calificadas como pasos para peatones, habiéndose de grafiar así en la documentación gráfica.

64) En los planos del PRI se ha de grafiar la zona de influencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Relativas al Catálogo:

65) Con respecto al elemento AL-06, mientras no se especifiquen directrices para el conjunto del entorno, queda sometida cualquier intervención en dicho entorno al control previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

66) Con respecto al elemento AL-09, la directriz que dice "Se mantendrá la continuidad visual y paisajística del jardín con respecto al espacio libre público" queda referida al conjunto y no al entorno.

67) Con respecto al elemento AP-05, mientras no se delimite y defina su entorno de protección, éste queda fijado con identidad con la parcela en la que se ubica el elemento catalogado, quedando sometido cualquier intervención en dicho entorno en informe previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

68) En las Directrices de la ficha CP-02 (Na Galera) queda añadido: "Cualquier intervención en el área del BIC y de su entorno requerirá autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca."

69) Con respecto al elemento LM-06, mientras no se delimite y defina su entorno de protección, éste queda fijado con identidad con la parcela en la que se ubica el elemento catalogado, quedando sometida cualquier intervención en dicho entorno a informe previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

70) Con respecto a los elementos LM-18, LM-19 y LM-20, incorporados entre la aprobación inicial, y la provisional, aunque no se ha podido acreditar la notificación de su inclusión, quedan excluidos de la aprobación definitiva mientras no finalice adecuadamente su tramitación, quedando sometida cualquier intervención tanto en el elemento como en su entorno a protección, que coincidirá con la parcela en que se ubica el elemento, en el informe previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

71) En las Directrices de la ficha CP-03 (La Pineda) queda añadido: "Cualquier intervención en el área delimitada requerirá informe previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca."

72) Con respecto al elemento CP-06, mientras no se defina el alcance de su entorno de protección, éste queda fijado con identidad con la total manzana en la que se ubica el elemento catalogado, quedando sometida cualquier intervención en dicho entorno al control previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

73) Con respecto al elemento LM-07(Ca na Vidriera), que queda catalogado como yacimiento arqueológico, mientras no se definan los criterios de intervención, queda fijado el entorno a protección con identidad con la total parcela en la que se ubica el elemento catalogado, quedando sometida cualquier intervención en dicho entorno al control previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, quedando añadido: "Cualquier intervención al área de BIC y de su entorno requerirá autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca."

74) Con respecto al elemento LM-01, mientras no se ubiquen con precisión los accesos, queda sometida cualquier intervención en dicho entorno al control previo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, quedando añadida: "Cualquier intervención en el área



del BIC y de su entorno requerirá autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca."

75) Una vez definidas y delimitadas, se tendrán que incluir en el catálogo la cantera del yacimiento de Torre Redona y la cantera situada en el sur del yacimiento de Cas Capellans, entre el torrentó y el vial de detrás las casas, en una zona de chaparral y cañaveral, quedando sometida cualquier intervención en dichas zonas en la autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.

76) Con respecto al elemento AL-06, en el plano 6.7 se tiene que entender que prevalece el grafismo de la delimitación del elemento y la del entorno a protección tal como figura en la ficha del elemento.

77) Con respecto al elemento AP-01 (Escuela Pública de s'Arenal), éste queda incluido en el catálogo tal como constaba en la documentación de la aprobación inicial, es decir, con el elemento y su entorno a protección.

78) Con respecto al elemento AP-08 (Casa Particular), queda modificada en el listado de elementos la casilla de ubicación en los planos por la que figura en la ficha: plano 6.6.

79) Con respecto al elemento CP-05 (Molino y lavadero), la línea de delimitación del elemento se tiene que entender como línea continua.

80) Con respecto al elemento LM-02 (Molino), queda ampliado su ámbito con el lavadero adjunto.

81) Con respecto al elemento LR-02 (Yacimiento de arcillas y conjunto es Serral de Son Fangos), se tiene que entender que el grafismo que aparece en el plano 6.3 queda sustituido por el de la ficha del elemento con respecto a la delimitación de todos los elementos.

82) Con respecto al elemento SV-05 (Conjunto de canteras de piedra arenisca "Son Grauet- Son Verí de Baix"), se tiene que entender que el grafismo que aparece en el plano 6.8 queda complementado y sustituido por el de la ficha del elemento con respecto a la delimitación de los elementos, en especial el llamado "1 b".

83) En la tabla del listado de los elementos catalogados, queda eliminada la referencia de la casilla correspondiente al "plano" donde se ubica cada elemento, quedando sustituida por la que figura en la casilla de cada ficha, o, en todo caso, por el número correcto del plano correspondiente, de la serie 6, de calificación del suelo.

Relativas a la gestión y desarrollo del PRI:

84) Queda excluido del Plan especial de adecuación ambiental y paisajístico Torrent des Jueus el inmueble en estado ruinoso con referencia catastral 8928401.

85) Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el PRI y que puedan afectar la titularidad del Consejo Insular de Mallorca, a sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva vial, tendrán que contar con la autorización previa del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con la Ley de carreteras de las Illes Balears.

86) Los planes y proyectos que se deriven del PRI de la Platja de Palma tendrán que recoger las medidas de protección ambiental que estén incluidas en el PRI y su memoria ambiental.

87) Aunque, con la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo resulta previsible que el desarrollo y la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se tendrá que realizar de acuerdo con las determinaciones de ésta (artículos 29 y 32), queda prescrito que la ejecución de los suelos urbanizables, de las unidades de actuación, PERI y estudios de detalle se tendrá que realizar adaptando su contenido a las determinaciones de la Ley 2/2014.

En todo caso, hay que estar a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2014 con respecto a la inaplicabilidad de las determinaciones que contradigan las disposiciones de la misma, teniendo que interpretarse, en cualquier caso, las determinaciones del PRI de conformidad con la Ley 2/2014."

Así mismo, se hacen públicas las normas urbanísticas:

## PLAN DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Naturaleza y ámbito del Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma



- Artículo 2. Vigencia y causas de revisión del Plan de Reconversión Integral
- Artículo 3. Administración actuante
- Artículo 4. Alcance normativo y documentación del Plan de Reconversión Integral
- Artículo 5. Interpretación del Plan de Reconversión Integral
- Artículo 6. Subsidiariedad de las Normas y Ordenanzas municipales.

## **TÍTULO I : LICENCIAS URBANÍSTICAS - REGULACIÓN DE USOS**

### **Capítulo primero - Licencias urbanísticas y de actividades**

- Artículo 7. Licencias urbanísticas y de actividades.

### **Capítulo segundo - Licencias y actividades en edificios en situación de fuera de ordenación, o de inadecuación**

- Artículo 8. Edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación
- Artículo 9. Edificios en situación de inadecuación, construidos al amparo de normativa anterior

### **Capítulo tercero - Clases y condiciones de los usos**

- Artículo 10. Clases de usos
- Artículo 11. Definición de los usos.
- Artículo 12. Usos provisionales.
- Artículo 13. Régimen de compatibilidad de los usos. Usos en planta sótano y subsuelo

## **TÍTULO II: DISPOSICIONES COMUNES A LOS DIFERENTES TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Capítulo primero - tipo de ordenación y parámetros de aplicación**

- Artículo 14. Tipos de ordenación de la edificación.
- Artículo 15. Parámetros de aplicación.

### **Capítulo segundo – Parámetros comunes que regulan la parcela**

- Artículo 16. Parcela y solar.
- Artículo 17. Terreno natural y pendiente de la parcela.
- Artículo 18. Parcela mínima.
- Artículo 19. Fachada mínima.
- Artículo 20. Segregación de parcelas.

### **Capítulo tercero - Parámetros comunes que regulan la edificación**

- Artículo 21. Parámetros básicos de la edificabilidad
- Artículo 22. Intensidad de uso residencial. Densidad de viviendas
- Artículo 23. Intensidad de uso en establecimientos turísticos.
- Artículo 24. Áticos.
- Artículo 25. Elementos e instalaciones por encima de la cubierta de los edificios.
- Artículo 26. Porches y pérgolas.

### **Capítulo cuarto- parámetros específicos de la edificación según alineación a vial**

- Artículo 27. Ordenación mediante el tipo de edificación según alineación a vial. Envoltente máxima o gálibo de la edificación.
- Artículo 28. Altura reguladora máxima (ARM) referida a la calle.
- Artículo 29. Planta baja referida a la calle.
- Artículo 30. Espacio libre interior de manzana.
- Artículo 31. Cuerpos salientes sobre la calle.
- Artículo 32. Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana.
- Artículo 33. Cerramiento de parcelas en el tipo de edificación según alineación a vial.

### **Capítulo quinto - parámetros específicos de la edificación aislada**

- Artículo 34. Ordenación mediante el tipo de edificación aislada.
- Artículo 35. Índice de edificabilidad neto. Cómputo de superficies edificables





- Artículo 36. Planta baja (PB)). Adaptación del edificio al terreno.
- Artículo 37. Altura reguladora máxima (ARM) referida a la parcela.
- Artículo 38. Ocupación máxima de parcela.
- Artículo 39. Espacio libre de la parcela.
- Artículo 40. Separaciones o retranqueos a linderos.
- Artículo 41. Cerramiento de parcelas en el tipo de edificación aislada.

### **TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Capítulo primero- Disposiciones generales**

- Artículo 42. Determinación del régimen urbanístico del suelo
- Artículo 43. Clasificación del suelo
- Artículo 44. Calificación del suelo: Sistemas urbanísticos y Zonas de aprovechamiento privado.

#### **Capítulo segundo – Estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas urbanísticos**

- Artículo 45. Sistemas urbanísticos.
- Artículo 46. Delimitación de los sistemas.
- Artículo 47. Régimen de cesiones.
- Artículo 48. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en los sistemas urbanísticos.

#### **Capítulo tercero – División en zonas**

- Artículo 49. Zonas de aprovechamiento privado

### **TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS URBANÍSTICOS**

#### **Capítulo primero - Sistema de comunicaciones. Sistema viario**

- Artículo 50. Sistema viario. Definición
  - Artículo 51. Tipo de vías y régimen jurídico
  - Artículo 52. Redacción de Planes Especiales de adecuación al paisaje urbano para el desarrollo del sistema viario
  - Artículo 53. Condiciones para la edificación y las infraestructuras de servicios en vías de la red viaria territorial
  - Artículo 54. Publicidad en el sistema viario
- Capítulo segundo - Sistema de comunicaciones. Afectaciones aeroportuarias
- Artículo 55. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca –Base Aérea de Son San Joan
  - Artículo 56. Servidumbres aeronáuticas acústicas

#### **Capítulo tercero - Sistema de comunicaciones**

##### **Sistema general portuario de Can Pastilla y Lluçmajor (P)**

- Artículo 57. Sistema General Portuario de Can Pastilla y Lluçmajor. Definición y regulación
- Capítulo cuarto - Sistema de espacios libres públicos. Parques y jardines urbanos (EL)
- Artículo 58. Sistema de parques y jardines urbanos. Definición
  - Artículo 59. Ordenación y ocupación de los espacios libres

#### **Capítulo quinto - sistema de espacios libres públicos**

##### **protección hidrográfica (PH)**

- Artículo 60. Sistema de protección hidrográfica. Definición
- Artículo 61. Usos y autorizaciones
- Artículo 62. Protección de las aguas subterráneas. Protección de pozos de abastecimiento

#### **Capítulo sexto - Sistema de espacios libres públicos**

##### **sistema marítimo (M)**

- Artículo 63. Sistema Marítimo. Definición
- Artículo 64. Condiciones de uso y de edificación





Artículo 65. Edificaciones y usos en la zona de servidumbre

**Capítulo séptimo - Sistema de equipamientos comunitarios. Equipamientos y dotaciones (EQ)**

Artículo 66. Equipamientos y dotaciones. Definición

Artículo 67. Condiciones de uso para los equipamientos públicos

Artículo 68. Modificación del uso de los terrenos calificados de equipamientos públicos en el marco de operaciones de rehabilitación urbana. Transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 69. Uso de los terrenos de los equipamientos públicos para estacionamiento de vehículos

Artículo 70. Condiciones de edificación de los equipamientos públicos

Artículo 71. Equipamientos privados. Definición y condiciones de uso

Artículo 72. Equipamientos privados. Condiciones de edificación y parcelación

Artículo 73. Sistema de equipamientos / aparcamiento (clave EQ/aparcamiento)

**Capítulo octavo- Sistema de equipamientos comunitarios. Servicios técnicos (ST)**

Artículo 74. Servicios técnicos

**TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

**Capítulo I. - Disposiciones comunes**

Artículo 75. Clasificación del suelo urbano.

Artículo 76. Zonas.

Artículo 77. Tipo de ordenación de la edificación, parámetros edificatorios de cada zona y usos permitidos.

Artículo 78. Codificación de las distintas zonas.

**Capítulo II – Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento**

Artículo 79. Definición.

Artículo 80. Previsión mínima de plazas de aparcamiento en las edificaciones.

Artículo 81. Causas de exención de las previsiones de aparcamiento en suelo urbano.

Artículo 82. Condiciones de diseño de los aparcamientos obligatorios

**Capítulo III - Zona de edificación residencial entre medianeras (D)**

Artículo 83. Zona de edificación residencial entre medianeras (D).

Artículo 84. Zona edificación residencial entre medianeras. Condiciones de uso

Artículo 85. Cambio de uso y renovación o rehabilitación de edificios obsoletos.

**Capítulo IV - Zona de vivienda plurifamiliar en edificaciónn abierta (E)**

Artículo 86. Zona de vivienda plurifamiliar en edificaciónn abierta (E).

Artículo 87. Zona de vivienda plurifamiliar en edificaciónn abierta. Condiciones de uso

**Capítulo V - Zona de viviendas tradicionales (VT)**

Artículo 88. Zona de viviendas tradicionales (VT).

Artículo 89. Zona de viviendas tradicionales. Condiciones de uso

Artículo 90. Condiciones de rehabilitación, ampliación y estéticas en la zona de viviendas tradicionales. Gestión pública y soporte a la rehabilitación

**Capítulo VI - Zona de viviendas adosadas (VA)**

Artículo 91. Zona de viviendas adosadas (VA).

Artículo 92. Zona de viviendas adosadas. Condiciones de uso

**Capítulo VII – Zona de viviendas unifamiliares aisladas (I)**

Artículo 93. Zona de viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 94. Zona de viviendas unifamiliares aisladas. Condiciones de uso para las subzonas I2a, I2b, y I2d.

Artículo 95. Zona de viviendas unifamiliares aisladas I2 c (Llucmajor)





## Capítulo VIII – Zona comercial y servicios (S)

- Artículo 96. Zona comercial y servicios. Definición.  
Artículo 97. Comercial y servicios. Condiciones de uso.

## Capítulo IX – Zona turística (T)

- Artículo 98. Zona Turística. Definición.  
Artículo 99. Zona Turística. Condiciones de uso.

## Capítulo X – Zona turística-hotelera (TH)

- Artículo 100. Zona Turística-Hotelera  
Artículo 101. Ratio turística o intensidad de uso turístico aplicable los nuevos establecimientos hoteleros.  
Artículo 102. Zona Turística-Hotelera. Condiciones de uso  
Artículo 103. Hoteles de ciudad  
Artículo 104. Plazas hoteleras

## Capítulo XI - Ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano

- Artículo 105. Gestión para el desarrollo del suelo urbano.  
Artículo 106. Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)  
Artículo 107. PERI 1 – G.Cicerol  
Artículo 108. PERI 2 – Berga  
Artículo 109. PERI 3 – M.A. Salvà  
Artículo 110. PERI 4 – Trencadors  
Artículo 111. PERI 5 – S. Bartomeu  
Artículo 112. Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes. (E.D.)  
Artículo 113. Planes Especiales de rehabilitación y mejora de ámbitos comerciales  
Artículo 114. Plan Especial para la promoción y modernización del sector comercial de Platja de Palma.  
Artículo 115. Plan Especial Gran Vía de Can Pastilla  
Artículo 116. Planes Especiales de adecuación ambiental y paisajística  
Artículo 117. Proyectos de adecuación y mejora del espacio público y el paisaje urbano  
Artículo 118. Proyectos de adecuación del Paseo marítimo y la playa.  
Artículo 119. Unidades de actuación  
Artículo 120. UA.1 - Claudi  
Artículo 121. UA.2 - M. Massuti  
Artículo 122. UA.3 - Avda. Central  
Artículo 123. UA.4 - Correos  
Artículo 124. UA.5 - Xaloc  
Artículo 125. UA.6 - Plini  
Artículo 126. UA.7 - Central  
Artículo 127. UA.8 - Virgili  
Artículo 128. UA.9 - Tit Livi  
Artículo 129. UA.10 - Oratge  
Artículo 130. U.A.11 Xabec  
Artículo 131. UA.12 - Mar Egea 1  
Artículo 132. U.A.13 - Mar Egea 2  
Artículo 133. UA.14 - Mar Egea 3  
Artículo 134. UA.15 - Mar Egea 4  
Artículo 135. UA.16 - Mar Egea 5  
Artículo 136. UA.17 - Platja de Palma  
Artículo 137. UA.18 - Taurus  
Artículo 138. UA.19 - Trasimé  
Artículo 139. UA.20 - Ctra. Militar 1  
Artículo 140. UA.21 – Ctra Militar 2  
Artículo 141. UA.22 - Ferrocarril 1  
Artículo 142. UA.23 - Ferrocarril 2  
Artículo 143. UA.24 - Ferrocarril 3  
Artículo 144. UA.25 - Ferrocarril 4



- Artículo 145. UA.26 - Ferrocarril 5  
Artículo 146. UA.27 - Ferrocarril 6  
Artículo 147. UA.28 - Bellavista  
Artículo 148. UA.29 - Bellavista 2  
Artículo 149. UA.30 - P. Rafael Serra  
Artículo 150. UA.31 - Amilcar  
Artículo 151. UA.32 - Asdrúbal  
Artículo 152. UA.33 - Marineta  
Artículo 153. UA 34 – Sant Bartomeu  
Artículo 154. UA.35 - Ptge. Mollet  
Artículo 155. UA.36 - Tanca d'Estadossos (discontinua)  
Artículo 156. UA.37 - Son Granada  
Artículo 157. UA.38 - Equipamientos Bellavista

## **TÍTULO VI. - REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **Capítulo I. – Disposiciones comunes**

- Artículo 158. Suelo urbanizable.  
Artículo 159. Determinaciones para los sectores de suelo urbanizable.  
Artículo 160. Sistemas urbanísticos públicos en suelo urbanizable objeto de cesión obligatoria y gratuita  
Artículo 161. Delimitación de los sectores urbanizables.

### **Capítulo II –Determinaciones relativas a los sectores urbanizables**

- Artículo 162. SUP 1 - SON GARCIES  
Artículo 163. SUP 2 - TORRE REDONA  
Artículo 164. SUP 3 - SES FONTANELLES  
Artículo 165. SUP 4 – ACCESO P. MARAVILLAS  
Artículo 166. SUP 5 - VISTA ALEGRE  
Artículo 167. SUP 6 - ACCESO SANT CRISTÒFOL (LLUCMAJOR)

## **TÍTULO VII. - REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

### **Capítulo I. Disposiciones de carácter general**

- Artículo 168. Ámbito del suelo rústico  
Artículo 169. Calificación y matriz de usos  
- Área de recuperación y restauración ambiental y paisajística (AR)

- Artículo 170. Segregaciones y parcelaciones  
Artículo 171. Red de caminos  
Artículo 172. Cercado de fincas  
Artículo 173. Nuevas viviendas en el suelo rústico  
Artículo 174. Viviendas existentes en el medio rural  
Artículo 175. Construcciones que guarden relación con la naturaleza rústica de las fincas  
Artículo 176. Equipamientos e instalaciones en suelo rústico  
Artículo 177. Restauración y adecuación de antiguas canteras para su incorporación a actividades pedagógicas, recreativas u otras.  
Artículo 178. Criterios de adecuación al paisaje. Estudios de impacto e integración paisajística.

### **Capítulo II. Regulación de las zonas en suelo rústico**

- Artículo 179. Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F)  
Artículo 180. Área de interés agrario extensiva. (AIA-E)  
Artículo 181. Área de transición de armonización (AT-H).  
Artículo 182. Área de protección territorial (APT) – protección carreteras  
Artículo 183. Área de Prevención de Riesgos (APR)  
Artículo 184. Área de recuperación y restauración ambiental y paisajística (AR)  
Artículo 185. Planes especiales de adecuación paisajística y/o proyectos de integración y restauración del paisaje.





## TÍTULO VIII. – INTERVENCIONES EN EL PAISAJE

### Capítulo I. Medidas de protección del paisaje

- Artículo 186. El paisaje como bien de interés colectivo.
- Artículo 187. Protección del paisaje urbano y su entorno. Conservación de fincas.
- Artículo 188. Planes y proyectos para la mejora del paisaje urbano.
- Artículo 189. Planes de integración y/o restauración del paisaje abierto.
- Artículo 190. Protección de los Pinares. Espacio libre de parcela.
- Artículo 191. Soterramiento de líneas eléctricas y de telecomunicaciones.
- Artículo 192. Fachadas y medianeras.
- Artículo 193. Cerramientos de fincas.
- Artículo 194. Publicidad exterior.
- Artículo 195. Comisión de vigilancia y estética urbana.

## TÍTULO IX. - PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD

### Capítulo I. Prevención de riesgos por incendios forestales o inundabilidad

- Artículo 196. Protección por riesgo de incendios forestales.
- Artículo 197. Protección por riesgo de inundabilidad

### Capítulo II. Gestión de las aguas

- Artículo 198. Distribución y consumo de agua potable.
- Artículo 199. Pavimentación del espacio libre de la parcela.
- Artículo 200. Protección de las aguas subterráneas.
- Artículo 201. Redes de riego de espacios libres públicos y privados.
- Artículo 202. Agua de piscinas.
- Artículo 203. Condiciones de los vertidos de aguas.

### Capítulo III. Gestión de los residuos sólidos

- Artículo 204. Tipos de residuos sólidos.
- Artículo 205. Recipientes separadores de residuos domésticos.
- Artículo 206. Tratamiento de residuos.
- Artículo 207. Materiales.

### Capítulo III. Regulación de ruidos y vibraciones

- Artículo 208. Aislamiento acústico.
- Artículo 209. Protección contra la contaminación acústica.

### Capítulo IV. Contaminación atmosférica

- Artículo 210. Actividades potencialmente contaminantes.
- Artículo 211. Clasificación de las actividades en función de la contaminación atmosférica.
- Artículo 212. Límites de las emisiones a la atmósfera.
- Artículo 213. Salida de humos, vahos y/o aire viciado.

### Capítulo V. Contaminación lumínica

- Artículo 214. Medidas de protección contra la contaminación lumínica.

### Capítulo VI. Eficiencia energética

- Artículo 215. Ahorro energético en la edificación.
- Artículo 216. Fomento de la instalación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización.
- Artículo 217. Fomento de la rehabilitación energética
- Artículo 218. Red de carga de vehículos eléctricos



## TITULO X - ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

### Capítulo primero – Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 219. Condiciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

#### Disposiciones adicionales

- Primera. Derechos de tanteo y retracto
- Segunda. Edificabilidad de las licencias otorgadas
- Tercera. Instalación de escaleras de evacuación y ascensores en edificios ya existentes.

#### Disposiciones transitorias

- Primera: Obras con licencia en curso
- Segunda: Parcela inferior a la superficie mínima y/o con fachada inferior a la mínima.

#### Disposicion final

Vigencia del PRI en relación a los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios de Palma y de Lluçmajor

## TÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 1

#### Naturaleza y ámbito del Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de la documentación del *Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma* (a partir de aquí, también Plan de Reconversión o PRI). Su redacción se ha realizado al amparo de la Ley 8/2010 de Medidas para la Revalorización Integral de Platja de Palma (en adelante, también LMRI), D.L.8/2012 de medidas urgentes para la Platja de Palma, Ley 8/2012 del Turismo de las Illes Balears, Decreto Ley 1/2013, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras, y de acuerdo con lo establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística vigente.
2. El ámbito del presente Plan de reconversión integral de la Platja de Palma es el que delimita la Ley de Medidas para la Revalorización Integral de Platja de Palma en su artículo 2 y en el plano anejo.

### Artículo 2

#### Vigencia y causas de revisión del Plan de Reconversión Integral

1. El Plan de Reconversión Integral entrará en vigor una vez publicado en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” el acuerdo de su aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes, de conformidad con la legislación urbanística autonómica de les Illes Balears.
2. La vigencia del Plan de Reconversión Integral es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión. Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquier de las siguientes:
  - a) Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
  - b) Que se llegue a la población de 40.000 habitantes de derecho en Platja de Palma.
  - c) Que hayan transcurrido 15 años desde su entrada en vigor.
  - d) Que el Consorcio Platja de Palma así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración substancial de la estructura general y orgánica del territorio.

### Artículo 3

#### Administración actuante

1. El desarrollo y la ejecución del Plan de Reconversión Integral corresponden al Consorcio de la Platja de Palma, sin perjuicio de la





participación de los particulares prevista en las leyes y de la intervención de los restantes organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

2. El Consorcio de la Platja de Palma promoverá la gestión y aprobación de los planes y proyectos para el desarrollo del plan, incluso los de urbanización, reparcelación y si procede, el de expropiación. El otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento de Palma o al de Lluçmajor, respectivamente.

#### **Artículo 4**

##### **Alcance normativo y documentación del Plan de Reconversión Integral**

1. Los particulares, así como la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente PRI de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, deberá ajustarse a lo previsto en el mismo, y a la legislación urbanística vigente.

2. El alcance del PRI, es el de los documentos que lo integran, y que se relacionan a continuación:

- a) Memoria de información urbanística
- b) Evolución histórica y antecedentes de planeamiento
- c) Planos de información Urbanística y Territorial
- d) Memoria de Ordenación
- e) Fichas de planeamiento y gestión
- f) Normas Urbanísticas
- g) Catálogo de Protección del Patrimonio histórico
- h) Planos de ordenación urbanística:

Estructura general y orgánica del territorio

- 1. Estructura general territorial
- 2. Clasificación del suelo
- 3.1 Sistema de comunicaciones y movilidad
- 3.2 Afecciones acústicas Aeropuerto
- 3.3 Servidumbres Aeronáuticas
- 3.4 Servidumbres Aeronáuticas
- 4.1 / 4.2 Sistema de espacios libres y equipamientos
- 4.3 / 4.4 Equipamientos y servicios de soporte a los productos turísticos

Calificación del suelo no urbanizable

- 5.1/ 5.2 Calificación del suelo no urbanizable

Calificación del suelo urbano y urbanizable:

- 6.1 Can Pastilla
- 6.2 Ses Fontanelles
- 6.3 La Ribera
- 6.4 Las Maravillas





6.5 La Porciúncula

6.6 Arenal Palma

6.7 Arenal Lluçmajor

6.8 Son Verí

6.9 Cala Blava - Bellavista

Infraestructuras:

7.1 Abastecimiento de agua potable

7.2 Drenaje aguas pluviales

7.3.1 Saneamiento aguas residuales.

7.3.2 Impulsión aguas residuales

7.4 Agua Regenerada

7.5 Electricidad media tensión

7.6 Gas

7.7 Residuos urbanos

i) Informe de Sostenibilidad Ambiental

j) Mapa estratégico de ruido

k) Estudio de movilidad del PRI de Platja de Palma

l) Evaluación económica y financiera. Programa de actuación. Informe de sostenibilidad económica

**Artículo 5**

**Interpretación del Plan de Reconversión Integral**

1. La interpretación del contenido y el significado de toda la documentación del Plan de Reconversión Integral es competencia del Consorcio Platja de Palma, a la luz de la Memoria y de las definiciones incluidas en estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma y del Consell Insular

2. La interpretación del Plan de Reconversión Integral se hará siempre en beneficio y defensa del interés general, sobreponiéndolo al interés particular cuando haya conflicto entre ellos.

3. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales, a la legislación sectorial correspondiente o a la planificación territorial, se entenderán substituidas a favor de las revisiones y/o modificaciones de estas, siempre que su contenido y alcance sean asimilables al de las originales, en caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.

4. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integren el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.

b) En los planos, prevalecerán las determinaciones de escala más precisa.

c) Los planos de infraestructuras tendrán carácter indicativo, debiéndose adecuar los trazados y obras a los proyectos específicos de desarrollo de las mismas.

d) Las determinaciones de ordenación prevalecerán sobre las de gestión.

e) La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudiesen dar de la lectura de todos los otros documentos del Plan.





5. Si en la aplicación de los criterios interpretativos anteriores subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mejores o mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al mayor bienestar de la población.

6. En caso de que surjan discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en las presentes Normas, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio al Consorcio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.

El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.

Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales e insertados en las webs municipales y en la del Consorcio.

7. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue. A tal efecto el ejercicio de esta actividad se realizará en la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que la motivan.

#### Artículo 6

##### Subsidiariedad de las Normas y Ordenanzas municipales

Esta normativa urbanística abarca las determinaciones necesarias para el desarrollo de los criterios y objetivos del Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma, y substituye a las determinaciones del PGOU de Palma y del PGOU de Lluçmajor en el ámbito de Platja de Palma, así como las del planeamiento derivado desarrollado en este ámbito.

## TÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS. REGULACIÓN DE USOS

### Capítulo primero Licencias urbanísticas y de actividades

#### Artículo 7

##### Licencias urbanísticas y de actividades

La autorización de licencias urbanísticas y de actividades es competencia municipal siendo de aplicación las ordenanzas correspondientes dentro de sus respectivos términos municipales, así como el resto de legislación sectorial aplicable.

#### Capítulo segundo

Licencias y actividades en edificios en situación de fuera de ordenación, o de inadecuación

#### Artículo 8

##### Edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación

Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos siguientes:

- a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan o ocupen dichas edificaciones.

- b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicable en cada caso.



En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá realizar ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

#### **Artículo 9**

##### **Edificios en situación de inadecuación, construidos al amparo de normativa anterior**

1. Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con el planeamiento urbanístico derogado o sustituido, y que no esté previsto en este PRI que deban ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo y que no se ajusten a sus determinaciones quedarán en situación de inadecuación.

Se consideraran en esta situación de inadecuación, los edificios o la parte del mismo, construidos al amparo de normativa anterior, y cuya altura, ocupación o superficie construida exceda de la permitida por las ordenanzas de la zona, en este PRI.

Se consideraran también en situación de inadecuación los usos que no sean compatibles o sean disconformes con los admitidos en la zona correspondiente.

2. En estos edificios en situación de inadecuación se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Las obras o ampliaciones determinadas por los parámetros urbanísticos de la zona donde están ubicados.

b) En la parte del edificio en situación de inadecuación se permitirán únicamente obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de sus condiciones energéticas, ambientales, estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

c) En los establecimientos turísticos en situación de inadecuación, se permitirán además las obras necesarias para la modernización y mejora de la categoría, así como el cambio de uso previsto en art. 78 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

3. Cuando la inadecuación radique en el uso, no se admitirán ampliaciones de este, no obstante, podrá mantenerse el uso existente, que se ajustará a la autorización administrativa obtenida y siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establece para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación.

4. Los edificios que se encuentren en situación de inadecuación se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 10/2010, “*de 27 de julio de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión*”.

### **Capítulo tercero**

#### **Clases y condiciones de los usos**

#### **Artículo 10**

##### **Clases de usos**

1. Por su idoneidad respecto de los fines de la ordenación se dividen los usos en permitidos y prohibidos.





Son usos permitidos: los que están admitidos expresamente por el planeamiento en cada zona o calificación urbanística.

Son usos prohibidos: aquellos que no están permitidos en el planeamiento.

2. Por razón de su vinculación se considerarán los usos como principales o complementarios.

El uso complementario o secundario solo se podrá autorizar siempre que se dé previa o simultáneamente el uso principal al que acompaña. En la zona turístico-hotelera los usos compatibles y secundarios al turístico solo se autorizarán como complementarios del uso hotelero, por razón de su vinculación, el cierre de la actividad principal supondrá el cierre de los usos complementarios o secundarios

3. Por razón del destinatario final o usuario, se distingue entre usos públicos y privados.

Se consideran de uso público los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

Se considera uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad particular.

Dentro de los usos privados, se considera como uso colectivo el relacionado con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o entradas.

4. Por razón de su función se distinguen los usos especificados en el artículo siguiente.

#### **Artículo 11**

##### **Definición de los usos**

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

1. Usos residenciales:

1.1. Vivienda unifamiliar: Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar que constituye junto con la parcela una única unidad registral, con edificio y acceso independiente.

1.2 Vivienda pareada: Se entiende por uso de vivienda pareada, la agrupación de dos viviendas unifamiliares.

1.3. Vivienda plurifamiliar: Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de diferentes alojamientos correspondientes a diferentes unidades familiares situados en un mismo edificio, con accesos y elementos comunes.

1.4. Vivienda rural. Es aquella vivienda ligada a la explotación del suelo rústico en el que está ubicada.

1.5. Alojamiento colectivo. Comprende los alojamientos colectivos, exceptuados los hoteleros y equipamientos comunitarios, destinados a residencia de una pluralidad o comunidad de personas, como por ejemplo: residencias de la tercera edad, albergues de juventud, casas de colonias, residencias religiosas, viviendas tuteladas, etc.

##### **2. Usos turísticos**

2.1. Establecimiento hotelero. El uso hotelero corresponde a los servicios relacionados con el alojamiento temporal dentro de establecimientos hoteleros, de acuerdo con las definiciones incluidas en el artículo 39 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

Incluye los establecimientos de los grupos de hoteles y hoteles apartamentos.

2.2. Apartamento turístico. Es el que corresponde a los establecimientos que se destinan a prestar un servicio de alojamiento turístico temporal de acuerdo con las determinaciones del artículo 41 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balear

2.3. Turismo rural. Es el que corresponde a los establecimientos que se destinan a alojamiento de turismo rural definidos en el artículo 43 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

2.4. Hotel de Ciudad. Son los que tienen las características determinadas en el artículo 39.1.b de la Ley 8 / 2012, del Turismo de les Illes Balears.

##### **3. Usos terciarios**

3.1. Administrativo: Comprende las actividades de oficinas, servicios profesionales, financieros, de seguros, o similares efectuados en oficinas abiertas al público o en despachos particulares.



3.2. Comercial: Comprende las actividades y las instalaciones, así como los establecimientos donde éstas se llevan a cabo, reguladas por la ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, o norma legal que la sustituya.

3.4. Restauración. Comprende los locales y establecimientos del sector de la restauración como son restaurantes, bares, cafeterías, y similares.

En el supuesto de que estos locales vayan asociados a discotecas, bares musicales o similares, estarán adscritos al uso recreativo.

3.5. Recreativo. Comprende las actividades relacionadas con el ocio y el espectáculo, no incluidas en ninguna otra calificación, que pueden generar molestias tanto en el interior como al exterior del establecimiento.

Incluye los locales de Actividades recreativas musicales, tales como salas de fiestas o baile, discotecas, cafés concierto y similares. Actividades de juego y atracciones, tales como casinos, salones de juego, bingos, salones recreativos, cibersalas, parques de atracciones y similares, parques infantiles. Salones de juego de competición tales como boleras, billares, futbolines y similares. Centros de ocio y/o diversión o complejos lúdicos, locales de espectáculos públicos eróticos y otras actividades recreativas similares.

Los ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas específicas para su regulación, limitando en su caso, los ámbitos y condiciones de autorización.

#### **4. Usos industriales y logísticos**

4.1. Taller artesanal. Comprende aquellos talleres de pequeña dimensión, menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie, que permiten adoptar las medidas correctoras convenientes para que resulten compatibles con el uso de vivienda, o residencial.

4.2. Taller industrial. Comprende aquellos talleres que por sus actividades producen efectos molestos o no compatibles con el uso de vivienda, residencial o hotelera.

4.3. Industrial. Comprende las industrias de cualquier tipo y categoría, los almacenes conexos a las mismas y los talleres de planchistería y pintura, así como los de reparación y mantenimiento de camiones o vehículos pesados.

4.4. Garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros. Comprende los usos destinados al mantenimiento de vehículos ligeros en el ramo mecánico y de electricidad, que son compatibles con el uso residencial.

4.5. Aparcamiento de vehículos. Comprende el estacionamiento de vehículos en zonas específicas para este uso. Incluye también los usos complementarios tales como lavado, puesta a punto, montaje de accesorios, comprobación de neumáticos, faros, etc..., que no requieran la manipulación de productos útiles de trabajo que puedan presentar riesgo adicional y que se produce habitualmente en la reparación propiamente dicha.

No se incluye en esta regulación el aparcamiento complementario de los demás usos, que se considera admitido en todos los casos y que viene regulado por el 80 y siguientes.

4.6. Gasolineras. Comprende las instalaciones destinadas a la venta de carburantes, así como los usos complementarios relacionados con la propia instalación.

4.7. Almacenes. Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de mercancías sin servicio de venta directa al público aunque sí a vendedores minoristas.

#### **5. Usos de equipamientos**

5.1. Docente (DO). Comprende los centros docentes de enseñanzas regladas para la educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, y enseñanza superior, enseñanza profesional, de adultos, y otras actividades formativas y de enseñanza, así como sus instalaciones anexas deportivas y culturales.

5.2. Sanitario-asistencial (SA): Comprende los centros de salud y asistenciales, centros residenciales de acción educativa y servicios de reinserción, centros de día para gente mayor, residencias asistidas, servicios comunes para personas con discapacidades, talleres ocupacionales, centros de asistencia primaria, hospitales, clínicas, y otros análogos, así como todos aquellos otros establecimientos que contemple la legislación balear en materia sanitaria y de servicios sociales.

5.3. Deportivo (DP). El uso deportivo comprende la práctica de actividades deportivas en instalaciones al aire libre o en edificaciones específicas para este uso. Incluye también las nuevas actividades de esta índole, tales como el spa, piscinas termales o similares. Así como gimnasios, aeróbic, artes marciales, y actividades similares destinadas al cuidado del cuerpo.





- 5.4. Sociocultural (SC). El uso sociocultural comprende las actividades culturales y de relación social, desarrolladas usualmente en edificios específicos por este fin tal como centros culturales, cívicos, museos, bibliotecas, espacios de exposiciones, teatros, cines, auditorios y similares. Incluye las escuelas de danza, gimnasia rítmica, y similares.
- 5.5. Religioso (RL). Comprende las actividades relacionadas con los diferentes cultos religiosos en iglesias, templos o similares.
- 5.6. Administrativo institucional (AD). Comprende las actividades y los edificios destinados a organismos de la administración pública, así como los servicios de seguridad, bomberos, etc.
- 5.7. Abastecimiento comercial (CO). Comprende las actividades de abastecimiento y proveimiento de carácter o concesión pública.
- 5.8. Tanatorio (T)
- 5.9. Cementerio (CE)
- 5.10. Equipamientos ambientales y de gestión de residuos urbanos (AMB). Comprende las instalaciones para la gestión de residuos urbanos, recuperación de escombros, etc.
- 5.11. Otros usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos no previstos en los supuestos anteriores

Se consideran incluidos en los usos anteriores las instalaciones o servicios complementarios, tales como restauración u otros, necesarios para el correcto desarrollo de los usos principales.

## **6. Usos agrícolas y de explotación de recursos naturales**

- 6.1. Agrícola. Comprende todas aquellas actividades de carácter extensivo y/o intensivo relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados. Incluye la plantación de especies ornamentales.
- 6.2. Ganadero. Comprende las actividades ligadas a la explotación ganadera, relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y despiece de animales y transformación de sus productos.
- 6.3. Forestal. Comprende las actividades de la explotación forestal de los bosques.
- 6.4. Extractivo. Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio
- 6.5. Turismo activo, educación ambiental. Comprende las actividades pedagógicas, de ocio, recreativas, deportivas y de aventura que se practican sirviéndose de los recursos que ofrece la naturaleza en el medio en que se desarrollan.

## **Artículo 12**

### **Usos provisionales**

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no necesitan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de las previsiones del Plan.

Solo se podrán autorizar como usos provisionales los previstos en la legislación urbanística.

2. Estos usos pueden autorizarse a precario. Los usos y obras provisionales deberán derribarse, sin derecho a indemnización, cuando el ayuntamiento correspondiente acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba bajo las mencionadas condiciones en el Registro de la propiedad.

## **Artículo 13**

### **Régimen de compatibilidad de los usos. Usos en planta sótano y subsuelo**

1. Se establecen para cada zona los usos permitidos, principales y complementarios, que resultan compatibles con los criterios de ordenación del planeamiento, y que se admiten en todas las situaciones del edificio siempre que se adecuen a la legislación sectorial correspondiente.
2. Los usos, comerciales, de restauración, recreativos, equipamientos, industriales o logísticos que sean admitidos en edificios residenciales deberán tener acceso propio y directo desde la calle. Deberán asimismo tener acceso propio y directo desde la calle los usos administrativos excepto los despachos profesionales.
3. En planta sótano quedan prohibidos los usos residenciales, exceptuando los locales complementarios de servicio a estos usos.



4. En las zonas de dominio público (equipamiento, espacios libres y sistema viario) podrá existir la titularidad privada del subsuelo para uso de aparcamiento, previa desafectación de dicha parte del dominio.

## **TÍTULO II**

### **DISPOSICIONES COMUNES A LOS DIFERENTES TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Capítulo primero**

##### **Tipo de ordenación y parámetros de aplicación**

#### **Artículo 14**

##### **Tipos de ordenación de la edificación**

La ordenación física de las zonas se regula a través de la definición de los tipos de ordenación de la edificación de cada zona y de los parámetros que la regulan.

Los tipos de ordenación de la edificación que se definen para la regulación de las diferentes zonas de este PRI son los siguientes:

- a) Edificación según alineación de vial. Corresponde al tipo de edificación entre medianeras a lo largo del frente de un vial, alineado o retranqueado respecto a este, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.
- b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y medida de la parcela, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un índice de edificabilidad neto, una ocupación y altura máximas, y unas distancias mínimas de separación de la edificación a los límites de la parcela.

#### **Artículo 15**

##### **Parámetros de aplicación**

1. Dentro de cada una de las zonas que determina el PRI, se fijan los parámetros de aplicación en relación con la parcela y en relación con la edificación, y adecuados al tipo de ordenación que corresponde a cada zona.
2. Cuando las cifras resultantes de los cálculos de aprovechamiento urbanístico establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes den como resultado números no enteros de conceptos no divisibles (número de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), tendrán que redondearse al número entero inferior más próximo.

#### **Capítulo segundo**

##### **Parámetros comunes que regulan la parcela**

#### **Artículo 16**

##### **Parcela y solar**

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie del suelo, edificable o no, que constituye una unidad registral.
2. Para que una parcela tenga la consideración de solar debe cumplir las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, así como las condiciones de superficie y dimensiones mínimas estipuladas en este PRI.

#### **Artículo 17**

##### **Terreno natural y pendiente de la parcela**

1. A efectos de esta normativa, tendrá la consideración de terreno natural el terreno existente antes del inicio de cualquier movimiento de tierras u otras obras, y siempre que su perfil no haya sido alterado.

En caso de que el terreno o parcela haya sido alterado, tendrá la consideración de terreno natural el perfil imaginario que reproduzca el perfil del terreno natural, en función de la prolongación de los perfiles de los terrenos colindantes y/o que se pueda deducir en los planos topográficos a escala 1/1000 de este PRI.

2. Tendrá la consideración de pendiente de la parcela la sección del terreno natural trazada desde el centro geométrico de la planta baja de la edificación, en la dirección de la máxima pendiente del terreno (perpendicular a las curvas de nivel), y en el tramo que debe ocupar la



edificación incluyendo los porches y/o terrazas frontales.

#### **Artículo 18**

##### **Parcela mínima**

1. Es la unidad de suelo mínima, definida en cada zona mediante su superficie y/o longitud de sus límites. Las parcelas mínimas definidas en cada zona serán indivisibles, calidad que deberá hacerse constar en el Registro de la propiedad, en el momento de inscripción de la finca.
2. Las dimensiones y medida mínimas de la parcela se regularán en la normativa específica de cada zona. El incumplimiento de estas dimensiones mínimas impedirá o restringirá, según las zonas, la edificación.
3. Quedarán excluidas de la condición de disponer de parcela mínima para poder construir, aquellas parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas como mínimas que se adecuen a las condiciones establecidas en la disposición transitoria segunda de esta normativa.

#### **Artículo 19**

##### **Fachada mínima**

Es la distancia mínima de alineación de vial o frente de parcela que debe tener una parcela para ser edificable.

Cuando la parcela dé frente a dos viales contiguos, formando esquina o chaflán, será necesario que esta condición se cumpla en la suma de las dos fachadas. Cuando la parcela dé frente a dos viales no contiguos, será necesario que la cumpla en cualquiera de sus frentes.

#### **Artículo 20**

##### **Segregación de parcelas**

1. Para la segregación de nuevas parcelas, además de cumplir las dimensiones mínimas establecidas, será necesario que las parcelas resultantes cumplan todos los parámetros que las hagan susceptibles de edificación.
2. No se podrán segregar porciones de parcelas ya edificadas, incluso con licencias otorgadas con anterioridad a este PRI, cuando para la concesión de la licencia para construir la edificación existente se hubiese tenido en cuenta el cómputo de la edificabilidad sobre su superficie total.

### **Capítulo tercero**

#### **Parámetros comunes que regulan la edificación**

#### **Artículo 21**

##### **Parámetros básicos de la edificabilidad**

1. Índice de edificabilidad bruto o sectorial: El índice de edificabilidad bruto fija la superficie total máxima edificable del polígono o sector de planeamiento, y es la relación existente entre la superficie total de techo edificable y la superficie total del polígono o sector.
2. Índice de edificabilidad neto: El índice de edificabilidad neto fija la superficie máxima edificable en cada parcela, y es la relación existente entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o solar.
3. Superficie de techo edificable: La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de baja y piso y sean de potencial edificación.

En el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie de todas las plantas piso, por encima de las plantas que sean sótanos, incluyendo las superficies de los patios de luces y patios de ventilación y la de los cuerpos salientes que se medirán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 35 de esta normativa, las edificaciones auxiliares y las edificaciones existentes que se conserven.

#### **Artículo 22**

##### **Intensidad de uso residencial. Densidad de viviendas**

1. Intensidad de uso residencial: El índice de intensidad de uso residencial determina para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.
2. Densidad máxima de viviendas. En determinadas zonas consolidadas por edificación entre medianeras, y con mucha diversidad de configuración y tamaño de las parcelas, se establece asimismo un índice de intensidad de uso residencial referido a la superficie edificable, expresando la limitación en número de viviendas/superficie edificada, y que se expresa como densidad máxima de viviendas.

Asimismo en suelo urbanizable o en sectores de planeamiento derivado, la intensidad global del uso residencial se establece como el número máximo de viviendas por hectárea que se puede construir en cada sector o polígono de referencia.

#### **Artículo 23**

##### **Intensidad de uso en establecimientos turísticos**

El Índice de Intensidad de uso turístico determina para cada plaza de alojamiento turístico la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción. El índice se representa en metros cuadrados de solar necesarios por cada plaza turística.

#### **Artículo 24**

##### **Áticos**

1. Siempre que en la ordenanza particular de la zona se permita, se podrá construir una planta-ático retranqueada como mínimo cuatro (4) metros de la alineación de fachada. En ningún caso se autorizará otra planta sobre el ático.
2. En dicho espacio de retranqueo, únicamente se permiten construir los siguientes elementos:
  - a) Los antepechos o barandillas, que no podrán tener una altura superior a uno coma veinte (1'20) metros.
  - b) Un alero de vuelo no superior a un (1) metro sobre la zona de retranqueo.
  - c) Pérgolas que en ningún caso podrán cerrarse con acristalamientos, lamas u otros elementos aunque sean desmontables o de carácter provisional, y que podrán ocupar un máximo de un 25% de la terraza
  - d) Las paredes medianeras divisorias entre las terrazas laterales que no podrán tener una altura de pared maciza de más de uno coma cincuenta (1,50) metros. Se podrá incrementar dicha altura mediante cerramientos diáfanos de tipo acristalado, verja metálica o seto vegetal hasta dos coma cuarenta (2'40) metros como máximo.

#### **Artículo 25**

##### **Elementos e instalaciones por encima de la cubierta de los edificios**

1. Por encima de la altura reguladora máxima únicamente se permitirán:
  - a) El forjado de techo de la última planta.
  - c) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente igual o inferior al treinta cinco por ciento, y una altura total que no sobrepasará los 2 metros sobre la altura reguladora máxima.
  - d) El pretil en el caso de cubierta inclinada, o la barandilla de protección en caso de cubierta plana, con una altura máxima en ambos casos, de 1,10 sobre el pavimento o de 1,40 m. por encima de la altura reguladora máxima.
  - e) La caja de escaleras de acceso a la azotea. La caja y maquinaria del ascensor en su caso.
  - f) Los elementos técnicos de las instalaciones.
  - g) Las instalaciones de telefonía móvil con las limitaciones que determinen las legislaciones sectoriales en la materia
2. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados y preferentemente quedar ocultos desde la vía pública, persiguiendo una adecuada percepción de orden y composición.

#### **Artículo 26**

##### **Porches y pérgolas**

1. Los porches cubiertos en el tipo de ordenación aislada, computarán al 100% de su superficie a efectos de ocupación y al 50% a efectos del cálculo de edificabilidad, y mantendrán las separaciones mínimas establecidas para la edificación.

En el tipo de ordenación de alineación a vial, los porches se regulan específicamente en cada zona.

2. Las pérgolas son elementos estructurales ligeros y no cubiertos usados para sombreado, no computaran como edificabilidad ni por la ocupación máxima admitida, y mantendrán las separaciones mínimas establecidas para la edificación.

### **Capítulo cuarto** **Parámetros específicos de la edificación según alineación a vial**

#### **Artículo 27**

##### **Ordenación mediante el tipo de edificación según alineación a vial. Envoltente máxima o gálibo de la edificación**





Es aquella en que las fachadas de las edificaciones deben situarse lindantes con la alineación del vial o espacio libre público, o a una distancia determinada de los mismos. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinado por la envolvente máxima o gálibo de la edificación, fijada en los planos de calificación del suelo urbano, que determina las separaciones y la profundidad edificable, y una altura máxima determinada para cada zona.

Se admite el retranqueo de la línea de fachada en relación con la alineación fijada en los planos de zonificación, siempre que se mantenga la alineación posterior y no perjudique a terceros.

#### **Artículo 28**

##### **Altura reguladora máxima (ARM) referida a la calle**

1. Se denominará altura reguladora de la edificación, a la dimensión vertical medida en el plano exterior de la fachada, desde la cota de nivel de la acera en el punto de referencia, hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta, o hasta la línea horizontal situada en la intersección del plano de fachada con el plano inferior de la cubierta en el caso de cubierta inclinada. Los edificios no podrán superar la altura reguladora máxima (ARM) establecida en la ordenanza particular de cada zona

2. En los casos de edificación retranqueada, la medición se realizará proyectando horizontalmente sobre el plano de la alineación de fachada el perfil de la rasante de la acera.

3. La determinación del punto de referencia en que se medirá la altura se adecuará a los siguientes criterios:

a) Edificios con frente a una sola vía: Siempre que la diferencia de cotas entre los extremos del edificio no exceda de 1,50 metros, se tomará como punto de referencia la cota de la acera en el punto medio. Cuando la diferencia de niveles entre el punto más alto y el punto más bajo de la fachada sobrepase esta dimensión de 1,50 m., la fachada se dividirá en los tramos necesarios por no sobrepasar esta dimensión, considerando cada tramo, a efectos de cálculo de la ARM, como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán: se operará con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

4 Por encima de la altura reguladora máxima podrá disponerse la cubierta definitiva del edificio, de pendiente igual o inferior al treinta cinco por ciento, y una altura total que no podrá sobrepasar los 2 metros sobre la altura reguladora máxima.

#### **Artículo 29**

##### **Planta baja (PB) referida a la calle**

1. En el tipo de ordenación de la edificación según alineación de vial, se entenderá por Planta Baja para cada parcela o tramo de parcela, a aquella planta cuyo pavimento se halle situado entre cero coma cuatro (0,4) metros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia de medida de la altura reguladora máxima.

En los casos en que, a causa de la pendiente del vial, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que eso tenga lugar definirá una diferente planta baja.

2. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes, la profundidad de las cuales alcanzará el punto medio de la manzana.

#### **Artículo 30**

##### **Espacio libre interior de manzana**

1. Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio que, resultando de la aplicación de las profundidades edificables, engloba los patios de las parcelas.

2. La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de forma expresa, en la zona correspondiente del suelo urbano.

3. La planta sótano podrá sobrepasar la ocupación de la edificación en el interior de manzana para el uso de estacionamiento u otros, en el caso que así se determine en las condiciones específicas de cada zona.

4. En los espacios libres interiores no edificables privados, se permitirán construcciones auxiliares al servicio de los edificios principales que no superen el 10% de ocupación (a aplicar sobre la superficie libre referida a cada finca) con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2,80 m. totales (con cubierta incluida), y se situarán adosados a la fachada posterior o al fondo de la parcela, y siempre con una separación mínima de 5 m. de la calle.





Se admitirán instalaciones de climatización, de gas u otro tipo de instalaciones si previamente se les ha eliminado el impacto visual y ambiental por ruido en su caso.

Se admitirán además las instalaciones deportivas a cielo abierto. En el caso de piscinas, éstas se separarán un mínimo de 1 m. de los lindes de las fincas vecinas.

5. En edificios ya existentes, se admitirán conductos para evacuación de humos hasta la cubierta superior del edificio, que deberán separarse un mínimo de 0,60 m. de los huecos de ventilación de los pisos, y cubrirse mediante cajones de obra integrados visualmente en la fachada del edificio. En el caso de instalaciones en edificios de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, precisaran para ello, disponer de las autorizaciones concurrentes de la comunidad de propietarios.

6. En el terreno libre de edificación se plantarán árboles y se ajardinará básicamente con especies propias de esta zona, de acuerdo con lo que establece el Artículo 78 de esta normativa.

Para reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y evitar una excesiva escorrentía superficial, se limitarán las áreas pavimentadas del espacio libre de edificación de las parcelas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 87 de esta normativa.

### **Artículo 31**

#### **Cuerpos salientes sobre la calle**

1. Definición: Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.

Son cuerpos salientes cerrados, que se llaman normalmente miradores, tribunas o galerías, aquellos cerrados por tres lados, mediante cierre rígido de obra, vidrio u otros materiales, fijos o practicables.

Son cuerpos salientes semicerrados o abiertos, los que tienen cerrados únicamente dos o menos de sus contornos laterales; entre los cuerpos semicerrados y abiertos, se incluyen los balcones y las terrazas.

2. En el tipo de ordenación de alineación a vial, los cuerpos salientes se regulan específicamente en cada zona, y como regla general no se admiten vuelos sobre calles de anchura igual o inferior a 6 m., medidos en cualquier punto de la fachada.

Los cuerpos salientes se situarán a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, si la fachada está alineada al límite del vial.

3. Salvo aleros o cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianería una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público en la ordenanza de cada zona.

4. En el caso de ordenaciones con retranqueo de la alineación de vial o espacio libre público, cuando se permita la construcción de porche en la planta baja éste no podrá prolongarse en voladizo sobre el vial o espacio libre público.

5. Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las provenientes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas dentro de la pared de la fachada, de manera que no sobresalgan desde la vía pública en toda la altura del edificio. La conducción general de gas cumplirá las mismas condiciones y deberá quedar debidamente integrada en la fachada del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las zonas en las que las fachadas están retranqueadas respecto a la alineación oficial.

6. Los extractores, aparatos de aire acondicionado y similares se colocarán de manera que no sobresalgan del plano de la fachada ni resulten directamente visibles desde la vía pública.

7. La abertura de puertas de locales y viviendas no podrán efectuarse sobre la vía pública.

### **Artículo 32**

#### **Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana**

Se permiten la construcción en plantas piso de balcones sobre el patio de manzana, hasta un máximo de cincuenta centímetros, que se separaran esta misma distancia mínima de los predios vecinos, así como la construcción de aleros y cornisas, y la instalación de las bajantes pluviales y las conducciones generales de instalaciones.

### **Artículo 33**

#### **Cerramiento de parcelas en el tipo de edificación según alineación a vial**

1. Las cercas de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra maciza hasta una altura máxima de un 1 m. sobre el nivel de la acera, y seguirá la pendiente del terreno en calles de pendiente igual o inferior al 3%, pudiéndose completar hasta una altura de 2,20 m. con cerramientos diáfanos de tipo verja metálica, madera o seto vegetal. Se permitirán las partes macizas necesarias para



soportes, y la incorporación de puertas y armarios de instalaciones.

2. Entre parcelas, así como en las cercas interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de 1,80 m., pudiendo completarse hasta 2,20 m. con protecciones diáfanas, de tipo verja metálica, madera o pantalla vegetal.

3. En viales y terrenos de pendiente superior al 3%, el cerramiento se podrá disponer escalonadamente, pudiendo asumir en el punto máximo una altura de 1,60 m. con material opaco.

4. Excepcionalmente, en viales de mucha pendiente o que el cerramiento haga funciones de muro de contención, el ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas para adaptarse a la pendiente.

5. Los cerramientos con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, se permite retrasarlos en parte, con la finalidad de relacionar mejor la edificación con la alineación a vial. En estos supuestos, el espacio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado o pavimentado como el espacio público, a cargo del propietario de este suelo.

6. El cercado de las partes de la parcela que confronten con suelo rústico se realizará con pared de piedra seca hasta una altura de 0,90 m., y deberá ajustarse a los criterios expresados en el artículo 172 de la presente normativa.

### **Capítulo quinto** **Parámetros específicos de la edificación aislada**

#### **Artículo 34**

##### **Ordenación mediante el tipo de edificación aislada**

Ordenación por la que la disposición de la edificación en cada parcela queda regulada por un coeficiente de edificabilidad neto, una ocupación y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de la parcela.

#### **Artículo 35**

##### **Índice de edificabilidad neto. Cómputo de superficies edificables**

Dentro cada una de las zonas con tipo de ordenación según edificación aislada, se fija como parámetro básico el índice de edificabilidad neto. Este índice, multiplicado por la superficie de cada parcela, da el techo máximo admisible dentro cada una de ellas. El cómputo de la superficie edificable se ajustará a los siguientes criterios:

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).
2. La superficie de los porches cubiertos en el tipo de ordenación aislada, computarán al 100% de su superficie a efectos de ocupación y al 50% a efectos del cálculo de la edificabilidad, y mantendrán las separaciones mínimas establecidas para la edificación
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados (miradores) computará a efectos de cálculo del techo edificable y de la ocupación máxima admitidos. Los cuerpos salientes abiertos (balcones) y semicerrados computarán únicamente al 50% de su superficie a efectos de cálculo del techo edificable; no obstante, su proyección horizontal computará a efectos de ocupación máxima admitida, y deberán respetar las separaciones mínimas de la edificación a los límites de parcela.
4. No computarán las plantas sótano cualquiera que sea su uso.

#### **Artículo 36**

##### **Planta baja. Adaptación del edificio al terreno**

1. Planta baja. En el tipo de edificación aislada tendrá la consideración de Planta baja aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo un (1) metro por encima de la cota del terreno natural en el perímetro de la misma, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno tiene una pendiente igual o inferior al 10%.

En caso que la pendiente del terreno sea superior al 10%, esta diferencia de cotas será como máximo de 1,90 metros por encima del terreno natural.

2. Adaptación al terreno. En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda. La diferencia de cota entre las plantas o partes de planta que tengan la consideración de planta baja no podrá ser superior a 1,50 m. El forjado situado por encima o por debajo de esta altura de 1,50 m., con relación al que se establezca como planta baja, tendrá la consideración de planta primera o planta sótano respectivamente.



El escalonamiento de las plantas para adaptarse al terreno no podrá dar lugar a la visualización de una planta más de las permitidas dentro de la zona.

La excavación de la planta sótano, por debajo de la planta baja, tampoco podrá dar lugar a la percepción exterior de una fachada aparente con una planta más. A tal efecto, se dispondrá la entrada en el sótano y la nivelación final de parcela para que la planta baja mantenga una altura no superior a 1 metro de la cota final de terreno, y únicamente podrá ser aparente en toda su altura la entrada y la puerta de garaje, que se colocará preferentemente en un lateral de la parcela.

Los niveles del terreno natural, los de la nivelación final de la parcela, así como la definición de su cerramiento, se incluirán en el proyecto edificatorio para la solicitud de la licencia de edificación.

3. Espacio de separación a lindes vecinos. En el espacio de separación mínima a límites de parcela, no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior a 1 metro sobre el nivel del terreno. En el caso de que en dicha parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas, siempre que no superen en más de 1'50 metros las cotas del terreno natural.

#### **Artículo 37**

##### **Altura reguladora máxima (ARM) referida a la parcela**

1. En el tipo de ordenación según edificación aislada, la altura reguladora máxima (ARM) de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja, desde la cota del mismo hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta, o hasta la línea horizontal situada en la intersección del plano de fachada con el plano inferior de la cubierta en el caso de cubierta inclinada. Los edificios no podrán superar la altura reguladora máxima (ARM) establecida en la ordenanza particular de cada zona

2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, fraccionándose la planta baja en el número conveniente de partes, en cada una de éstas deberá cumplirse independientemente la altura reguladora máxima según se define en el apartado anterior.

3 Por encima de la altura reguladora máxima podrá disponerse la cubierta definitiva del edificio, con una altura total que no podrá sobrepasar los 2 metros sobre la altura reguladora máxima.

#### **Artículo 38**

##### **Ocupación máxima de parcela**

Dentro de cada una de las zonas de edificación aislada se fijan los porcentajes de ocupación máxima de parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los porches, cuerpos y elementos salientes.

Las rampas de acceso al sótano, siempre que no estén cubiertas, no computarán a efectos de ocupación del suelo y podrán adosarse a los límites de parcela.

Las piscinas y pistas deportivas, no computarán como superficie ocupada de la parcela aunque si lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

#### **Artículo 39**

##### **Espacio libre de la parcela**

En el espacio libre de la parcela se procederá a la plantación de arbolado y se ajardinará básicamente con especies mediterráneas propias de esta zona de acuerdo con lo que se establece en el Artículo 78 de esta normativa.

Para reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y evitar una excesiva escorrentía superficial, se limitarán las áreas pavimentadas del espacio libre de edificación de las parcelas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 87 de esta normativa.

#### **Artículo 40**

##### **Separaciones o retranqueos a linderos**

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no solamente por encima, sino también por debajo del nivel de la planta baja. Salvo indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, inclusive voladizos, salvo los simples aleros de menos de 50 centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público, los depósitos e instalaciones que se construyan completamente





enterradas respecto al terreno natural, así como las construcciones exclusivamente destinadas a servicios de la edificación: rampas de acceso al sótano, vestíbulo, escalera de emergencia e instalaciones técnicas. Estas construcciones ocuparán, como máximo, un 5% de la superficie de la parcela, tendrán una altura máxima de 3,50 m. incluido pretil, y deberán tener acabados exteriores similares a los de las fachadas del edificio principal. Su edificabilidad y ocupación deberá computarse dentro de los límites máximos establecidos para la parcela.

3. Las construcciones auxiliares de porches, "barbacoas", u otras, así como las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones, deberán respetar los retranqueos obligatorios a vial o espacio libre público, así como las separaciones a los predios vecinos salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante.

#### **Artículo 41**

##### **Cerramiento de parcelas en el tipo de edificación aislada**

1. Los cerramientos de las parcelas al vial o espacio libre público deben permitir la permeabilidad visual hacia el espacio libre de la parcela, para ello podrán disponer de una parte maciza con una altura máxima de 0,80 metros, que seguirá la pendiente del terreno en calles de pendiente igual o inferior al 3%, pudiéndose completar hasta una altura de 2,20 m. con cerramientos diáfanos de tipo verja metálica, madera o seto vegetal. Se permitirán las partes macizas necesarias para soportes, incorporación de puertas y armarios de instalaciones.
2. En viales y terrenos de pendiente superior al 3%, el cerramiento se podrá disponer escalonadamente, pudiendo asumir en el punto máximo una altura de 1,40 m. con material opaco.
3. Excepcionalmente, en terrenos de mucha pendiente o que el cerramiento haga funciones de muro de contención, el ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas para adaptarse a la pendiente.
4. Los cerramientos de las parcelas a límites laterales podrán disponer de una altura suplementaria en su parte maciza respecto al cerramiento vial de 0,60 metros
5. El cercado de las partes de la parcela que confronten con suelo rústico se realizará con pared de piedra seca hasta una altura de 0,90 m., y deberá ajustarse a los criterios expresados en el 172 de la presente normativa.
6. Los extractores, aparatos de aire acondicionado y similares se colocarán de manera que no resulten directamente visibles desde la vía pública

### **TÍTULO III** **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Capítulo primero** **Disposiciones generales**

#### **Artículo 42**

##### **Determinación del régimen urbanístico del suelo**

El régimen urbanístico del suelo incluido en el ámbito del Plan de reconversión integral se determina a partir de:

- a) La clasificación del suelo en tres clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.
- b) La calificación del suelo, según la ordenación urbanística del suelo en sistemas y zonas:
  - Los sistemas, como conjunto de elementos de interés general para el desarrollo urbano y el funcionamiento del territorio en toda clase de suelo.
  - Las zonas, para la determinación de los usos y el aprovechamiento privado del suelo.
- c) La inclusión del suelo en sectores de planeamiento derivado o en polígonos de actuación.

#### **Artículo 43**

##### **Clasificación del suelo**

1. El suelo del ámbito de Platja de Palma se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.
2. El suelo urbano (SU) es el que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, el Plan de Reconversión Integral señala como apto

para ser destinado a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. El PRI determina en esta clase de suelo la ordenación física de forma detallada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de uso y edificación, o determina su ordenación mediante el correspondiente planeamiento derivado.

3. El suelo urbanizable es el que el PRI considera adecuado para soportar en el futuro usos urbanos, una vez que haya sido urbanizado. Su ordenación deberá ser desarrollada mediante los correspondientes planes parciales.

4. El suelo rústico (SR) comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el PRI a ser soporte de los usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural y natural. En esta clase de suelo el PRI establece las medidas de protección del medio rural y natural.

5. La delimitación de cada clase y categoría de suelo se refleja en los planos de clasificación del suelo.

#### **Artículo 44**

##### **Calificación del suelo: Sistemas urbanísticos y Zonas de aprovechamiento privado**

1. Mediante la calificación del suelo en zonas o sistemas se concreta el régimen urbanístico del mismo.

2. Los sistemas urbanísticos son los suelos calificados para una función pública en el territorio en relación con las infraestructuras para la movilidad, los equipamientos comunitarios, y los espacios libres.

3. Las zonas son los suelos a los que se atribuye uso y aprovechamiento privado. En la ordenación detallada del suelo urbano y del suelo no urbanizable que establece este PRI, el suelo se califica en función de su uso, tipología edificatoria, morfología o nivel de protección, y se regulan los parámetros urbanísticos aplicables a cada calificación.

### **Capítulo segundo**

#### **Estructura general y orgánica del territorio**

##### **Los sistemas urbanísticos**

#### **Artículo 45**

##### **Sistemas urbanísticos**

1. A efectos de la determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este PRI establece, de acuerdo con su destino, suelos para los siguientes sistemas:

a) Sistema de comunicaciones

Sistema Viario (V)

Afectaciones aeroportuarias

Sistema General Portuario de Can Pastila y Lluçmajor (P)

c) Sistema de espacios libres públicos

Parques y jardines urbanos (EL)

Protección hidráulica (PH)

Sistema Marítimo (M)

b) Sistema de equipamientos comunitarios

Equipamientos y dotaciones (EQ)

Servicios técnicos (ST)

2. Estos suelos calificados como sistemas presentan un especial grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar un desarrollo urbano equilibrado y facilitar la calidad urbana necesaria al servicio de las actividades del área urbana.





#### **Artículo 46**

##### **Delimitación de los sistemas**

1. El PRI asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio mediante la contemplación de sistemas urbanísticos generales y sistemas urbanísticos locales. Los primeros están grafiados en los planos de estructura general y orgánica del territorio; los segundos se regulan en detalle en el suelo urbano por este PRI, quedando pospuesta su precisión en el suelo urbanizable para el momento en que se desarrolle cada sector mediante el plan parcial correspondiente, debiendo recoger en su caso los señalados de forma indicativa en los planos de zonificación.

#### **Artículo 47**

##### **Régimen de cesiones**

1. Los suelos reservados para sistemas generales que se localicen en suelo urbano destinados al sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, serán de cesión obligatoria y gratuita, en los términos, límites y condiciones que establece la Ley. Sin perjuicio de eso, por estos y otros suelos destinados a sistemas generales, la administración podrá acudir a su expropiación, o a la delimitación de sectores o polígonos de actuación para obtener la cesión de los mismos, y a la redistribución, cuando sea posible, de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por la actuación, mediante reparcelación o permuta por otros terrenos edificables.

2. Los suelos destinados a equipamientos y dotaciones, aparcamientos o servicios técnicos, que en el momento de aprobación de este PRI sean de dominio privado y se destinen al mismo uso previsto por este plan, continuarán en régimen de propiedad privada mientras desarrollen su actual función y uso.

3. En suelo urbanizable, los terrenos fijados como sistemas urbanísticos serán de cesión obligatoria y gratuita al Consorcio, y se considerarán como parte integrante del sector y, como tales, se les aplicará el índice de edificabilidad bruta correspondiente al mismo. En los sectores directamente ordenados, esta edificabilidad bruta ha sido ya contemplada en la ordenación.

#### **Artículo 48**

##### **Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en los sistemas urbanísticos**

1. Los planes y proyectos para el desarrollo de los sistemas de comunicaciones y espacios libres públicos garantizaran la eliminación de las barreras arquitectónicas urbanísticas y se adecuaran a las normas que establece el Decreto 110/2010 de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

2. Los proyectos de las edificaciones e instalaciones para el desarrollo del sistema de equipamientos comunitarios se adecuaran para ser accesibles o practicables, de acuerdo con su uso y conforme se establece en el art. 15 y siguientes del citado Decreto 110/2010.

### **Capítulo tercero** **División en zonas**

#### **Artículo 49**

##### **Zonas de aprovechamiento privado**

Los terrenos no destinados a sistemas se delimitan en diferentes zonas y subzonas según su uso e intensidad. Las zonas de este PRI comprenden las calificaciones urbanísticas que se enumeran a continuación:

##### **SUELO URBANO**

Zona de edificación residencial entre medianeras (D).

Zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta (E)

Zona de viviendas tradicionales (VT)

Zona de viviendas adosadas (VA)

Zona de viviendas unifamiliares aisladas (I)

Zona comercial y servicios (S)

Zona turística (T).





Zona turística - hotelera (TH).

## SUELO URBANIZABLE

Sectores de soporte turístico

## SUELO RÚSTICO

Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F)

Área de interés agrario extensiva. (AIA-E)

Área de transición de armonización (AT-H)

Área de Protección Territorial (APT)

Área de recuperación y restauración ambiental y paisajística (AR)

Área de prevención de riesgos (APR)

## TÍTULO IV RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS URBANÍSTICOS

### Capítulo primero Sistema de comunicaciones

#### Sistema viario

#### Artículo 50

##### Sistema viario. Definición

1. La red básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.
2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías autonómicas o municipales.
3. La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas. Está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan o, como desarrollo de las mismas, en los Planes parciales o Planes Especiales de Reforma Interior.

#### Artículo 51

##### Tipo de vías y régimen jurídico

Se establecen los siguientes tipos de vías:

- a) Red viaria territorial, que comprende las autovías y las carreteras de titularidad del Consell Insular.
- b) Red viaria urbana, que comprende las vías del área urbana, y en la que se distinguen:
  - Vías urbanas básicas fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona.
  - Vías de la red local, de servicio interno de las diferentes áreas urbanas.
  - Red de carriles bici
- c) Red de caminos rurales: vías rurales básicas que estructuran el territorio en función de su conectividad entre diferentes ámbitos en suelo rústico.

#### Artículo 52

##### Redacción de planes especiales de adecuación al paisaje urbano para el desarrollo del sistema viario

1. Las vías definidas como vías urbanas básicas fundamentales para la estructura urbana podrán ser objeto de uno o más planes especiales redactados por el Consorcio, que tendrán por objeto determinar las características de diseño, materiales, plantaciones, arbolado y precisar las



determinaciones de este Plan con respecto a las mismas.

2. Este PRI establece para esta finalidad como ámbitos a desarrollar mediante un Plan Especial de adecuación paisajística, los correspondientes a las principales vías de acceso a Platja de Palma, al objeto de definir y mejorar la calidad urbana de éstas vías. Estas fachadas de acceso representan la imagen exterior y las puertas de entrada y bienvenida a este ámbito. La calidad de su paisaje, su mantenimiento y su cuidado determinan en gran manera la percepción de la calidad que percibe el visitante.

El plan determinará las características de estas vías, priorizando su valor como paseo y fachada de acceso a cada ámbito. El ámbito que abarcarán estos planes especiales se concretará en el propio plan, de acuerdo con su finalidad:

- Plan Especial de acceso a Can Pastilla / c. Tramuntana: tiene como finalidad determinar las características de esta travesía que configura la principal vía urbana de acceso a este núcleo urbano, para fijar los criterios y características de su integración en la trama urbana, incorporar un paseo de peatones, y establecer los criterios de tratamiento paisajístico para mejorar la imagen y la calidad urbana del entorno de la misma.
- Plan Especial de la carretera Militar: tiene como finalidad determinar las características de este acceso viario que configura la principal vía urbana de acceso al Arenal de Palma, para fijar los criterios y características de su integración al entorno urbano por el que discurre, y establecer los criterios de tratamiento paisajístico para mejorar la imagen y la calidad urbana del entorno de la misma.
- Plan Especial de la Avinguda Europa: tiene como finalidad determinar las características de este acceso viario que configura la principal vía urbana de acceso al Arenal de Lluçmajor, para fijar los criterios y características de su integración al entorno urbano por el que discurre, incorporar un paseo de peatones y establecer los criterios de tratamiento paisajístico para mejorar la imagen y la calidad urbana de la misma.
- Plan especial urbanístico de los carriles bici: tiene por objeto la definición de la red de carriles bici del ámbito de la Platja de Palma, fijando sus características y programando su desarrollo.

3. Mientras no se redacten los planes especiales antes mencionados, será de aplicación la normativa correspondiente a cada uno de los sistemas o zonas señalados en los planos de zonificación.

#### **Artículo 53**

##### **Condiciones para la edificación y las infraestructuras de servicios en vías de la red viaria territorial**

Las actuaciones situadas dentro del área de influencia de la red viaria territorial que afecten a vías de titularidad de otras administraciones que no sea la municipal, están sujetas a lo establecido en la legislación sectorial de carreteras, y precisan autorización expresa de la administración competente. Las edificaciones, cerramientos o instalaciones mantendrán las separaciones y condiciones fijadas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de vía.

Las edificaciones adyacentes a caminos rurales respetarán las separaciones mínimas fijadas en el 171 de esta normativa.

#### **Artículo 54**

##### **Publicidad en el sistema viario**

1. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública está sometida a previa licencia municipal, y se adecuará a lo establecido en el Artículo 82 de esta normativa.
2. No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que, por su ubicación o características, incidan negativamente en la imagen y el entorno urbano o en el paisaje donde se sitúen.
3. Dentro de la red viaria territorial, la red básica y la red de caminos rurales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier parte visible desde la vía pública, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

### **Capítulo segundo** **Sistema de comunicaciones**

#### **Afectaciones aeroportuarias**

#### **Artículo 55**

##### **Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca –Base Aérea de Son Sant Joan**

1. Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto, se establecen en el Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca – Base Aérea de Son San Joan y sus instalaciones radioeléctricas.



Las zonas de servidumbre aeronáutica se incluyen en el plano de ordenación 3.2 “Sistema de comunicaciones - Servidumbres aeronáuticas”, y abarcan a la totalidad del ámbito objeto de este Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma.

2. De acuerdo con lo que establece el artículo 6 del citado RD. 416/2011, no podrán autorizarse construcciones, instalaciones y plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, sin la previa resolución favorable del Ministerio de Fomento.

3. Las servidumbres aeronáuticas quedaran sujetas a las limitaciones establecidas para cada caso, en el citado RD, y se adecuaran a lo establecido por el “Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social”.

4. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan de Reconversión, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, que vienen representadas en los planos 3.2, 3.3, y 3.4 de servidumbres aeronáuticas del Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma, salvo que se presente por parte del promotor un Estudio Aeronáutico de Seguridad, que acredite a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) tras informe técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

- Dentro del Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, desde su comienzo hasta una distancia de mil ochocientos metros del umbral, no se permitirá la construcción de ningún obstáculo que no sean las ayudas previstas para la navegación.

- Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.





f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan de Reconversión Integral, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

## **Artículo 56**

### **Servidumbres aeronáuticas acústicas**

1. De acuerdo con lo que establece el Real Decreto 769/2012, de 27 de abril, la zona de servidumbre acústica comprende el territorio del entorno del aeropuerto de Palma de Mallorca, delimitado exteriormente por las curvas de nivel correspondientes a los índices acústicos  $L_d \geq 60$  dB,  $L_e \geq 60$  dB y  $L_n \geq 50$  dB que representan el nivel de ruido generado por el funcionamiento de la infraestructura aeroportuaria, de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de desarrollo de la Ley del Ruido.

En el interior del perímetro de la zona de servidumbre acústica, las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 4 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, y el artículo 7.3 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

2. La zona de servidumbre acústica, se delimita en el mapa de ruido que se incluye en el plano de ordenación: 3.3 "Servidumbres aeronáuticas acústicas". La zona de servidumbre acústica afecta en Platja de Palma, al ámbito noroeste de Can Pastilla que se delimita a nivel de detalle en los planos de ordenación: 6.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO - CAN PASTILLA y 6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO - SES FONTANELLES de este PRI.

3. No son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $L_d = 60$  dB(A),  $L_e = 60$  dB(A), ni  $L_n = 50$  dB(A) aprobadas para el Aeropuerto de Palma de Mallorca por Real Decreto 769/2012. Parte del ámbito objeto del planeamiento se encuentra dentro de dichas curvas isófonas, y por lo tanto está sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves, como puede observarse en los citados planos 6.1 y 6.2.

4. No se califican en este PRI nuevas zonas para usos residenciales o turísticos dentro de la zona sujeta a servidumbre aeronáutica acústica.

En la área urbanizada existente incluida dentro la zona de servidumbre aeronáutica acústica, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de edificaciones de usos residenciales o turísticos, se adecuarán acústicamente para soportar una inmisión de ruido exterior de  $L_d 70$  dB,  $L_e 70$  dB y  $L_n 65$  dB, y podrán acogerse a las medidas correctoras por la superación de los objetivos de calidad acústica que se

incluyan en el Plan de acción del aeropuerto.

**Capítulo tercero**  
**Sistema de comunicaciones**

**Sistema general portuario de Can Pastilla y Lluçmajor (P)**

**Artículo 57**

**Sistema General Portuario de Can Pastilla y Lluçmajor. Definición y regulación**

En este sistema se incluyen las infraestructuras del Club Náutico de S'Arenal (TM Lluçmajor) y Club Marítim de Sant Antoni de sa Platja (Can Pastilla) (TM Palma), así como sus posibles reformas o ampliaciones.

Su regulación viene determinada por la legislación sectorial específica, y su desarrollo y condiciones de servidumbres, edificación y usos se adecuará a las determinaciones de la Ley 10/2005 de puertos de las Illes Balears.

**Capítulo cuarto**  
**Sistema de espacios libres públicos.**

**Parques y jardines urbanos (EL)**

**Artículo 58**

**Sistema de parques y jardines urbanos. Definición**

Comprende los suelos destinados a zonas verdes, plazas y paseo arbolado en suelo urbano y urbanizable. Serán de uso y propiedad públicos, destinados a parques, con destino al descanso y reposo de las personas, así como a la protección y mejora de la calidad ambiental de las áreas urbanas.

**Artículo 59**

**Ordenación y ocupación de los espacios libres**

1. Estos suelos deberán ordenarse mayoritariamente con especies vegetales adaptadas al entorno y con los elementos accesorios necesarios, incluidos edificios o instalaciones para servicios anexos del parque, para usos deportivos, lúdicos, culturales o sociales, sin que estos últimos puedan ocupar más del 5% de su superficie. Se admitirán también instalaciones provisionales para usos deportivos, lúdicos o culturales aunque rebasen la ocupación antes mencionada, siempre que su instalación no perjudique la funcionalidad y disfrute del parque.

Cuando por su extensión tengan la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva. Estas instalaciones no perjudicarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad del paisaje o de las áreas urbanas contiguas.

Para facilitar la percolación del agua en el subsuelo, y siempre que sea posible, la adecuación de los parques y jardines urbanos reducirá al máximo la superficie a pavimentar, y se utilizarán preferentemente pavimentos permeables (empedrados, gravas o similares).

Estos ámbitos se podrán destinar también para ubicar instalaciones lúdicas tales como atracciones, ferias, circos o similares. En todos los casos, la superficie del mismo se adecuará para el destino de espacios libres, y mantendrá el carácter ajardinado y arbolado en su superficie, manteniendo su funcionalidad de espacio público.

2. El ayuntamiento podrá admitir asimismo servicios técnicos, tales como estaciones de impulsión de aguas u otros, que se colocaran solo en situación enterrada y se adecuaran con los materiales i/o plantaciones necesarios para su correcta integración en el entorno donde se sitúan, y siempre que no sea posible su ubicación en otros terrenos específicos para esta finalidad.

3. El PRI prevé en varios viales principales la creación de espacios libres longitudinales para facilitar la implantación de avenidas arboladas. En todos los casos, y en especial en estos espacios libres longitudinales, el ayuntamiento podrá autorizar accesos privados a través de estos espacios libres, siempre que no perjudiquen la funcionalidad de estos paseos arbolados.

4. Para la formalización y arbolado de los espacios libres se utilizarán mayoritariamente especies autóctonas del ámbito mediterráneo y de bajo consumo hídrico.



**Capítulo quinto**  
**Sistema de espacios libres públicos**

**Protección hidrográfica (PH)**

**Artículo 60**

**Sistema de protección hidrográfica. Definición**

1. El sistema de protección hidrográfica comprende el cauce natural y sus riberas, que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el período de retorno de 10 años, teniendo en cuenta los requerimientos hidráulicos y ambientales y respetando su continuidad.
2. De acuerdo con el art. 4 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, se define el “álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias”.
3. De acuerdo con el art. 6 del RDL 1/2001, se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Estas márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
4. La delimitación del sistema de protección hidrográfica vendrá determinada por la administración hidráulica.

**Artículo 61**

**Usos y autorizaciones**

1. En el sistema de protección hidrográfica no se admite ningún uso, salvo aquellos previstos en la legislación sectorial aplicable en materia de dominio público hidráulico.

Cualquier obra o actuación en las zonas inundables, zonas de dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y zonas de policía, requerirá la previa autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

2. De acuerdo con el Reglamento de Dominio público hidráulico, la zona de servidumbre para uso público, tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

3. En la zona de policía estarán sujetos a las restricciones fijadas en el Reglamento de dominio público hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

**Artículo 62**

**Protección de las aguas subterráneas. Protección de pozos de abastecimiento**

La explotación y uso de las aguas subterráneas se sujetará a las normas de protección que se establecen en el RD 684/2013, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de les Illes Balears.

Los usos permitidos en los perímetros de protección de los pozos de captación de abastecimiento de poblaciones (10, 250 y 1.000m.), delimitados en los planos del PRI de acuerdo con el citado RD, se adecuarán a las limitaciones fijadas en el art. 101 del citado RD 684/2013.

## **Capítulo sexto** **Sistema de espacios libres públicos**

### **Sistema marítimo (M)**

#### **Artículo 63**

##### **Sistema Marítimo. Definición**

El sistema marítimo comprende el suelo incluido dentro del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), se identifica en los planos de ordenación con la clave M y viene regulado por la Ley 22/1988, de Costas y sus modificaciones posteriores.

La delimitación del dominio público marítimo-terrestre corresponde a la administración del Estado, mediante el correspondiente deslinde. Este PRI recoge la delimitación vigente en el momento de la aprobación del Plan. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de la ribera del mar, de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tráfico y de protección, prevalecerán los datos de los planos de delimitación sobre los reflejados por el planeamiento.

#### **Artículo 64**

##### **Condiciones de uso y de edificación**

Los usos, obras, instalaciones, actividades y terrenos del sistema marítimo y de sus zonas de servidumbre, se regularán por lo dispuesto en la Ley 22/1988, de Costas y modificaciones posteriores y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento general de Costas

#### **Artículo 65**

##### **Edificaciones y usos en la zona de servidumbre**

1. En las edificaciones próximas al mar se estará a lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas y modificaciones posteriores, en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en su caso, o normativa que la sustituya.
2. En la zona de servidumbre de protección, los usos se regirán por lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 27 de la Ley 22/1988 y modificaciones posteriores y los artículos concordantes del Reglamento General de Costas. Las autorizaciones en esta zona estarán a lo dispuesto en el artículo 26 de la mencionada ley y el artículo 50 del Reglamento General de Costas, el Decreto 73/1994, de 26 de mayo, de modificación del Decreto 96/1991, de 31 de octubre, sobre competencias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas y la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio. De acuerdo con el artículo 1.6 de esta última ley, el otorgamiento de autorizaciones referidas a obras, instalaciones y actividades permitidas en la zona de servidumbre de protección, siempre que se hayan de producir en terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable, precisarán la autorización del Consejo Insular de Mallorca.
3. En cuanto a las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 22/1988, de Costas, modificada en el artículo 1:40 de la Ley 2/2013 y en las Disposiciones Transitorias 13ª, 14ª y 15ª del Reglamento General de Costas.
4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre está sujeta a lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 2/2013, y deberá ser coherente con la ordenación establecida por el Plan de Reconversión Integral para los espacios colindantes con este dominio público.
5. Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano, con tipología edificatoria intensiva, entre medianeras, que se reflejan en los planos: 6.1 Calificación del suelo Can Pastilla, 6.2 Calificación del suelo Ses Fontanelles, 6.6 Calificación del suelo Arenal de Palma y 6.7 Calificación del suelo Arenal de Lluçmajor, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, modificada por el artículo 7 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales administrativas y del orden social.
6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y el artículo 96 del Reglamento General de Costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales



emplazarán fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de protección, salvo que se trate de reparación de colectores existentes o la ejecución de nuevos si estos se integran en paseos marítimos u otros viales urbanos.

7. En aplicación de la regla segunda del apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de Costas, las propuestas de homogeneización de fachada marítima se remitirán a estudio de detalle.

## **Capítulo séptimo** **Sistema de equipamientos comunitarios**

### **Equipamientos y dotaciones (EQ)**

#### **Artículo 66**

##### **Equipamientos y dotaciones. Definición**

Comprende las superficies o edificaciones destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos y que pueden ser de titularidad pública o privada.

Los equipamientos privados mantendrán su uso y la titularidad privada de los terrenos e instalaciones, y para su destino al uso público y/o expropiación deberá determinarse previamente el uso al que se destinará y efectuar la declaración de interés público correspondiente.

La implantación de nuevos equipamientos se adecuaran a las determinaciones y criterios que se establecen en las normas 57 y 58 del Plan Territorial Insular de Mallorca.

#### **Artículo 67**

##### **Condiciones de uso para los equipamientos públicos**

El PRI determina para las parcelas de equipamientos públicos un uso preestablecido de acuerdo con su localización y finalidad. El ayuntamiento podrá modificar el uso detallado a otro distinto dentro de los usos globales que se citan a continuación, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 15 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

Usos admitidos:

- a) Docente (DO): Comprende los centros docentes de enseñanzas regladas para la educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, y enseñanza superior, enseñanza profesional, de adultos, y otras actividades formativas y de enseñanza, así como sus instalaciones anexas deportivas y culturales.
- b) Sanitario-asistencial (SA): Comprende los centros de salud y asistenciales, centros residenciales de acción educativa y servicios de reinserción, centros de día para gente mayor, residencias asistidas, servicios comunes para personas con discapacidades, talleres ocupacionales, centros de asistencia primaria, hospitales, clínicas, y otros análogos, así como todos aquellos otros establecimientos que contemple la legislación balear en materia sanitaria y de servicios sociales.
- c) Deportivo (DP): El uso deportivo comprende la práctica de actividades deportivas en instalaciones al aire libre o en edificaciones específicas para este uso. Incluye también las nuevas actividades de esta índole, tales como el spa, piscinas termales o similares. Así como gimnasios, aeróbic, artes marciales, y actividades similares destinadas al cuidado del cuerpo.
- d) Sociocultural (SC): El uso sociocultural comprende las actividades culturales y de relación social, desarrolladas usualmente en edificios específicos por este fin tal como centros culturales, cívicos, museos, bibliotecas, espacios de exposiciones, teatros, cines, auditorios y similares. Incluye las escuelas de danza, gimnasia rítmica, y similares.
- e) Religioso (RL): Comprende las actividades relacionadas con los diferentes cultos religiosos en iglesias, templos o similares.
- f) Administrativo institucional (AD): Comprende las actividades y los edificios destinados a organismos de la administración pública, así como los servicios de seguridad, bomberos, etc.
- g) Abastecimiento comercial (CO): Comprende las actividades de abastecimiento y proveimiento de carácter o concesión pública, tales como mercados o centros similares de carácter público.
- h) Equipamientos ambientales y de gestión de residuos urbanos (AMB): Comprende las instalaciones para la gestión de residuos urbanos, recuperación de escombros, etc.
- i) Otros usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos no previstos en los supuestos anteriores.
- j) Se admite también el uso de aparcamiento en las condiciones establecidas en el Artículo 69 de estas Normas urbanísticas.

Se consideran incluidos en los usos anteriores las instalaciones o servicios complementarios, tales como restauración u otros, necesarios para el correcto desarrollo de los usos principales.



#### **Artículo 68**

#### **Modificación del uso de los terrenos calificados de equipamientos públicos en el marco de operaciones de rehabilitación urbana. Transferencia de aprovechamiento urbanístico**

1. Cumpliendo los requisitos establecidos en el apartado 2 de este artículo, las superficies de los terrenos ahora calificados como equipamientos públicos procedentes de las cesiones de los sectores urbanizables u otros que excedan del porcentaje explicitado en el apartado 3, se podrán destinar a operaciones de transferencia de aprovechamientos, para la reubicación de viviendas y hoteles sujetos a actuaciones de reconversión, reforma o rehabilitación urbana dentro del ámbito de Platja de Palma, siempre que se adecuen a las siguientes condiciones:

- En el caso de viviendas, que correspondan a operaciones de realojamiento o sustitución de viviendas afectadas que deban derribarse.
- En el caso de hoteles, que procedan asimismo de operaciones de esponjamiento y derribo de hoteles obsoletos que contribuyan a la mejora de su entorno urbano.

2. Los indicados terrenos tendrán la consideración de "zona de reserva y dotacional" de acuerdo con lo previsto en los arts. 7.2, 9.2e de la Ley 8/2010 y en la DT 4ª.4 de la Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares. Estos terrenos se deberán incluir o adscribir al correspondiente PERI u otra figura de planeamiento que justifique el interés público de la operación de reconversión, reforma o rehabilitación urbana, y determine el alcance, afectaciones, usos y edificabilidades necesarias para el actuación propuesta.

La tramitación y aprobación del PERI deberá supeditarse a la tramitación simultánea de una modificación puntual de este PRI para la alteración de la calificación de la parte de los terrenos destinados a transferencia de aprovechamiento, los cuales sólo podrán ser objeto de concesión para su nuevo uso. La aprobación de este planeamiento debe incorporar los informes favorables del ayuntamiento, así como de las Consejerías de Educación, Turismo y Deportes, y Sanidad.

3. En el caso de terrenos de equipamientos procedentes de sectores de planes parciales, únicamente podrán destinarse a estas actuaciones los que excedan del 5% mínimo (sistema local) de cada sector.

4. Las operaciones de reconversión, rehabilitación i/o esponjamiento que se tengan que llevar a cabo, se harán de manera que las transferencias de aprovechamiento se efectúen siempre dentro del mismo término municipal.

#### **Artículo 69**

#### **Uso de los terrenos de los equipamientos públicos para estacionamiento de vehículos**

Los terrenos afectos a equipamientos se podrán destinar a áreas de aparcamiento público, gestionadas directamente o en régimen de concesión, mientras no tengan otro destino o uso determinado por el Consorcio.

#### **Artículo 70**

#### **Condiciones de edificación de los equipamientos públicos**

1. Por regla general, los equipamientos públicos se regularán por el sistema de ordenación de edificación aislada, con una edificabilidad neta máxima sobre suelo edificable de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, y una altura reguladora máxima de 7,5 metros sobre la cota natural del terreno. La forma y distribución de los cuerpos de edificación se adaptarán al entorno urbano en el que se ubiquen, y deberán permitir en el interior de cada parcela la sistematización de espacios de arbolado y jardinería.

No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprendan zonas reguladas por ordenación según alineación de vial, se ordenarán de acuerdo con los parámetros y características de la zona, adaptándose a la altura y características de la edificación colindante fijada en el PRI.

2. Cuando por las dimensiones y funcionalidad de los equipamientos deban adaptarse a características especiales de volumetría, edificabilidad o altura, éstas se regularán mediante la tramitación de un Plan especial de ordenación de volúmenes, que podrá sobrepasar la edificabilidad general establecida en el apartado anterior, y que determinará la edificabilidad y la volumetría de la edificación de acuerdo con las necesidades funcionales del equipamiento y su adaptación a las características del entorno donde se ubica.

3. Dentro de las áreas de equipamientos se podrán instalar los servicios técnicos y aparcamientos que fije el Consorcio.

4. Estos parámetros son de aplicación en todo el ámbito de la Platja de Palma, incluidos los equipamientos de titularidad pública que forman parte de los planes parciales vigentes.





#### **Artículo 71**

##### **Equipamientos privados. Definición y condiciones de uso**

1. Comprende las parcelas privadas destinadas a usos colectivos para instalaciones deportivas u otros, necesarias para complementar la oferta de actividades del sector turístico.

2. Los usos permitidos son:

Deportivo

Educativo

Religioso

Sanitario-asistencial

Recreativo (\*)

Sociocultural

Los servicios de restauración o comerciales complementarios de los equipamientos anteriores

(\*) En las áreas de equipamientos situadas en Son Verí y Cala Blava-Bellavista, no se admiten los usos recreativos que puedan generar molestias tanto en el interior como al exterior del establecimiento, tales como discotecas, salas de fiesta y similares, y se admiten únicamente parques infantiles, parques de atracciones y similares, así como salones de juego tales como boleras, billares, futbolines y similares.

3. En la piscina de Cala Estància se admiten únicamente los usos deportivos, y los recreativos tipo beach club o similares y los servicios de restauración complementarios de estos.

#### **Artículo 72**

##### **Equipamientos privados. Condiciones de edificación y parcelación**

1. Condiciones de edificación de los equipamientos privados de uso no deportivo:

Los equipamientos privados de uso no deportivo se regularán por el sistema de ordenación de edificación aislada, con una edificabilidad neta máxima sobre suelo edificable de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, y una altura reguladora máxima de 7,5 metros sobre la cota natural del terreno. La forma y distribución de los cuerpos de edificación se adaptarán al entorno urbano en el que se ubiquen, y deberán permitir en el interior de cada parcela la sistematización de espacios de arbolado y jardinería.

2. Condiciones de edificación de los equipamientos deportivos:

Los equipamientos privados calificados para uso deportivo mantendrán la mayor parte de la parcela para usos deportivos al aire libre.

El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 0,25 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

La ocupación máxima de la edificación será del 25 % de la parcela.

La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. correspondiendo a planta baja más 1 planta piso.

3. Condiciones de parcela:

La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>

4. Separaciones a límites de parcela:

Las separaciones mínimas de la edificación a los límites de la parcela serán de 5 m. No obstante las instalaciones deportivas al aire libre podrán ocupar las franjas de retranqueo siempre que no sobresalgan más de 1m. del terreno natural.

5. Piscina de Cala Estància: Para la parcela de Equipamientos – Piscina de Cala Estància, situada en Can Pastilla, se admite en la planta inferior, la ocupación del 100% del ámbito calificado, con una altura total que en ningún caso sobrepasará la cota de nivel de la calle Pins en su punto más próximo (cota 4,00 m).

En la terraza situada en la planta superior se admite la edificación con una ocupación máxima del 10% de la superficie calificada, con una



altura total máxima de 4 m.

Para garantizar la evacuación y el acceso público a la planta inferior desde la calle Pins, deberá adecuarse la parte del vial correspondiente a esta finca, situado entre este ámbito y la finca residencial próxima, que será de cesión obligada y gratuita al ayuntamiento.

Los usos y parámetros establecidos en este artículo no serán de aplicación para las actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y servidumbre de protección si entran en contradicción con lo establecido en los artículos 64 y 65 de este Plan. Las obras, instalaciones y actividades que se propongan en dominio público marítimo-terrestre precisarán de la autorización de la Administración del Estado, y las que se propongan en servidumbre de protección precisarán de la autorización del Consejo de Mallorca .

### **Artículo 73**

#### **Sistema de equipamientos / aparcamiento (clave EQ/aparcamiento)**

1. Comprende los terrenos destinados por este PRI para estacionamiento de vehículos, con el objeto de mantener y completar la necesidad de estas áreas de apoyo a la actividad turística, residencial, comercial y de servicios. Estos ámbitos, podrán incorporar asimismo usos y actividades complementarias al estacionamiento, tales como taller de mantenimiento de vehículos, gasolinera, recarga eléctrica de vehículos u otros relacionados con la logística del transporte.

Estas áreas de aparcamiento podrán ser de titularidad pública o privada, y en el primer caso se podrán explotar en régimen de concesión privada.

Se definen dos tipologías: aparcamiento a cielo abierto y edificios de aparcamiento, que se delimitan en los planos de calificación del suelo urbano y urbanizable (serie 6).

2. Aparcamiento a cielo abierto. Comprende los ámbitos destinados a aparcamiento a cielo abierto. Estas áreas se pavimentarán y se ordenarán de acuerdo con su propia funcionalidad, y se sistematizarán con plantación de arbolado (con inclusión de riego por goteo) para mejorar la calidad ambiental del entorno y facilitar su integración paisajística con el área urbana próxima, de acuerdo con los objetivos de este PRI.

Estos ámbitos se podrán ocupar por edificaciones auxiliares hasta un máximo del 15% de su superficie, con una altura máxima total incluida la cubierta de 4 m, y que deberán separarse un mínimo de 5 m. de los límites de parcela. Los aparcamientos podrán además adecuarse con los elementos de cubrición o parasol que se consideren necesarios para la funcionalidad del aparcamiento e incorporar en su caso, paneles para energías renovables.

Se cuidaran especialmente las fachadas o límites visibles de estas áreas de aparcamiento, que se ajardinaran y se plantará arbolado, preferentemente con *pinus pinea* y *Nerium oleander* como arbustiva. También deberán adecuar-se sus límites con las zonas residenciales, mediante ajardinamiento y plantación de arbustivas para facilitar su integración paisajística, y constituir esta franja de transición con las viviendas.

3. Edificios de aparcamiento: En las parcelas urbanas con esta calificación podrán erigirse edificios de aparcamiento que deberán adecuarse a las condiciones de la edificación del entorno donde se sitúan. En los planos de calificación del suelo urbano se establece para estas parcelas el número máximo de plantas (nºP) por encima de la rasante viaria.

La altura reguladora máxima de la edificación por encima de la rasante viaria, será de 3,70 m. por el número de plantas admitidas.

4. Accesibilidad de los aparcamientos. Los edificios destinados a aparcamientos de uso público que tengan una superficie construida superior a 100 metros cuadrados y los estacionamientos al aire libre de uso público, reservarán las plazas y se adecuaran a las condiciones que se establecen en el art. 25 del Decreto 110/2010 “de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas”

## **Capítulo octavo**

### **Sistema de equipamientos comunitarios**

#### **Servicios técnicos (ST)**

### **Artículo 74**

#### **Servicios técnicos**

1. El presente PRI contiene la ordenación de la infraestructura de los servicios técnicos de electricidad, abastecimiento de agua, gas, telecomunicaciones y saneamiento, estableciendo las precisas reservas de suelo y las de protección, sin perjuicio de la sujeción del desarrollo

y ejecución de estos servicios a la legislación sectorial específica que les sea de aplicación.

En los planos de infraestructuras (serie 7) se grafian indicativamente los esquemas de implantación de las distintas infraestructuras y servicios urbanísticos, que se ubicaran definitivamente en los emplazamientos que se determinen en los proyectos correspondientes. La ubicación de estas infraestructuras urbanísticas se podrá determinar en cualquiera de los distintos sistemas urbanísticos (sistema viario, de espacios libres públicos o de equipamientos comunitarios), y se colocaran preferentemente enterrados y se adecuaran con los materiales i/o plantaciones necesarios para su correcta integración en el entorno donde se sitúan,

2. El Consorcio podrá fijar a las diferentes compañías de servicios, las condiciones y medidas correctoras más convenientes para cada proyecto o instalación.

3. Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes.

## **TÍTULO V** **REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **Capítulo I** **Disposiciones comunes**

#### **Artículo 75**

##### **Clasificación del suelo urbano**

1. El PRI delimita el suelo urbano de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación urbanística, sobre el estado de la edificación y de la urbanización de los terrenos.

2. En las áreas de nueva creación, o procedentes de anteriores planes parciales en que quedan pendientes obras de urbanización o cesiones de suelos públicos, se delimita el correspondiente polígono o unidad de actuación para los mencionados fines.

#### **Artículo 76**

##### **Zonas**

En el SUELO URBANO la regulación detallada de los usos y condiciones de edificación de los suelos de aprovechamiento privado se realiza por zonas y subzonas, que aparecen definidas en los planos normativos de calificación del suelo a escala 1/2000, de acuerdo con la siguiente clasificación:

Zona de edificación residencial entre medianeras (D)

Zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta (E)

Zona de viviendas tradicionales (VT)

Zona de viviendas adosadas (VA)

Zona de viviendas unifamiliares aisladas (I)

Zona comercial y servicios (S)

Zona turística (T)

Zona turística - hotelera (TH)

#### **Artículo 77**

##### **Tipo de ordenación de la edificación, parámetros edificatorios de cada zona y usos permitidos**

1. El PRI determina las condiciones de edificabilidad para cada una de las zonas, a partir de la definición del tipo de ordenación de la edificación y la concreción de los parámetros edificatorios que lo regulan en cada caso. Los tipos de ordenación son los siguientes:

- Edificación según alineación de vial



- Edificación aislada

La definición de estos tipos edificatorios y de los parámetros urbanísticos que los regulan se efectúa en el Título II de esta normativa.

2. Dentro cada una de las zonas se especifican los usos permitidos y su intensidad de uso.

#### **Artículo 78**

##### **Codificación de las distintas zonas**

Las distintas zonas en Suelo Urbano se codifican mediante un grupo de dígitos compuesto por letras y números en un orden determinado que tiene el siguiente significado:

**TIPOLOGÍA** - en primer lugar, se disponen una o dos letras mayúsculas que corresponden a una tipología edificatoria y/o uso predominante.

**ALTURA MÁXIMA** - a continuación se dispone un número que corresponde al número máximo de plantas permitido en la zona. En el caso de que la altura incorpore una planta ático adicional, el número de plantas viene acompañado de +a.

**INTENSIDAD** - a continuación se dispone una letra minúscula, que diferencia las distintas intensidades o condiciones de uso para una misma tipología y altura permitidas.

**PORCHE** - en el caso en que se permite la realización de porche en el espacio de retranqueo de fachada se añade una p final.

### **Capítulo II**

#### **Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento**

#### **Artículo 79**

##### **Definición**

1. Se entiende por aparcamiento aquellos espacios construidos situados en el subsuelo o en edificaciones, y las instalaciones necesarias destinadas a la guarda de los vehículos.

2. Se entiende por estacionamiento o aparcamiento al aire libre, el área situada fuera de la calzada destinada a parada temporal de vehículos.

#### **Artículo 80**

##### **Previsión mínima de plazas de aparcamiento en las edificaciones**

1. En todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen superior al 50%, los proyectos deberán prever en el interior del edificio o en la parcela de la misma propiedad, como mínimo las plazas de aparcamiento que se especifican a continuación:

a) Edificios de viviendas:

Vivienda de superficie construida igual o inferior a 90 m<sup>2</sup>: 1 plaza/vivienda.

Vivienda de sup. const. superior a 90 e inferior a 150 m<sup>2</sup>: 1,5 plazas/vivienda.

Vivienda de superficie construida igual o superior a 150 m<sup>2</sup>: 2 plazas/vivienda.

Para el cómputo de número de plazas decimales, se cogerá el número entero inferior más próximo.

b) Locales, oficinas, despachos y servicios: una plaza de aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) Establecimientos comerciales: se fija un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para los grandes establecimientos comerciales se aplicará lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Comercio

d) Establecimientos turísticos: Se fija, dentro del recinto, un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup> construidos, o alternativamente 1 plaza de aparcamiento por cada 12 plazas turísticas.

e) Actividades recreativas en edificios de superficie superior a 150 m<sup>2</sup>: se fija un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 localidades o usuarios, y una plaza de aparcamiento por cada 30 localidades o usuarios en locales con aforo igual o superior a 500 localidades.





- f) Los edificios de equipamientos dispondrán de las plazas adecuadas en cada caso, a su ubicación y necesidades
- g) Por todo uso legalmente permitido, que no figure relacionado en esta norma, deberán preverse en los proyectos de edificación, las plazas de aparcamiento que precise en cada caso el ayuntamiento.
2. En suelo urbanizable, los planes parciales deberán prever dentro de su normativa el mismo estándar mínimo de número de plazas de aparcamiento, pudiéndose complementar esta previsión con una reserva adicional de superficie de estacionamiento al aire libre
3. Las plazas de aparcamiento se situarán preferentemente en la planta sótano, quedando prohibidos los aparcamientos en planta baja en los edificios residenciales de nueva construcción de las zonas de edificación entre medianeras (D)
4. La dotación de aparcamientos podrá satisfacerse en todo caso, admitiéndose su reserva en predios cercanos distantes menos de 200 m del límite del solar en cuestión siempre que:
- a) Se vinculen registralmente las plazas de aparcamiento al edificio o solar interesado.
  - b) Las plazas vinculadas no mermen la dotación obligatoria de aparcamiento de ningún otro predio.

Ambas condiciones deberán documentarse como condición previa a la concesión de la licencia de obras.

5. Se excluirá de la obligatoriedad de esta reserva de aparcamientos las parcelas o situaciones que se especifican en el artículo siguiente.

#### **Artículo 81**

##### **Causas de exención de las previsiones de aparcamiento en suelo urbano**

1. No será necesaria la reserva de aparcamiento en el suelo urbano, en los solares que deban acceder por calles de anchura igual o inferior a 6 m.

Tampoco será obligatoria la reserva de aparcamiento, en los solares de dimensiones reducidas, en el que no se pueda inscribir un círculo de diámetro de 15 m o tenga una superficie igual o inferior a trescientos setenta (370) m<sup>2</sup>.

Para todas las zonas y en los solares que por su configuración y escasa dimensión no permitan poner los aparcamientos en el sótano, el aparcamiento se podrá situar en planta baja, y/o en otro emplazamiento próximo.

2. En caso de que por las dimensiones de la parcela no sea posible la ubicación del número mínimo de plazas de aparcamiento, dentro de la profundidad fijada en cada zona, el ayuntamiento podrá autorizar una mayor ocupación del subsuelo de la parcela para situar estas plazas de aparcamiento mínimas obligatorias, o su ubicación en otro terreno próximo.
3. El Consorcio podrá fijar a través de Ordenanza reguladora de los Aparcamientos, las condiciones específicas para las zonas que estime oportunas, en razón de las previsiones de peatonalización, regulación de la circulación, actividades integradas dentro de la trama urbana u otros, aunque modifiquen las previsiones aquí fijadas, y reducir o eliminar la obligatoriedad de prever las plazas de aparcamiento antes mencionadas.

#### **Artículo 82**

##### **Condiciones de diseño de los aparcamientos obligatorios**

1. El diseño de los garajes se realizará de tal forma que permita evacuar cualquiera vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras. Se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos a las plantas donde se ubiquen los aparcamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB SUA), especialmente en cuanto a espacios de acceso y espera.
2. Las plazas de aparcamiento obligatorias, tendrán unas dimensiones mínimas de 4,80 x 2,40 metros. Admitiéndose un máximo de un 10 % de estas plazas obligatorias de una dimensión mínima de 4,50 x 2,30.
3. Las rampas tendrán una pendiente no superior al 20%, y en los 4 metros contiguos a la alineación oficial no superará el 4%. Entre los planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo.
4. Los carriles de circulación de doble sentido tendrán un ancho igual o superior a 5,50 m.

En los tramos curvos tendrán un radio interior mínimo de 4,50 y un ancho de 3 metros en los carriles de un solo sentido y de 6 metros en los de doble sentido.



5. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de 2,40 m.

6. Aparcamiento a cielo abierto. Estas áreas se pavimentarán y se ordenarán de acuerdo con su funcionamiento propio, y se sistematizarán con plantación de arbolado (con inclusión de riego por goteo) para mejorar la calidad ambiental del entorno y facilitar su integración paisajística con el área urbana próxima, de acuerdo con los objetivos de este PRI.

Se cuidaran especialmente las fachadas o límites visibles de estas áreas de aparcamiento, que se ajardinaran y se plantará arbolado, preferentemente con *pinus pinea* y *Nerium oleander* como arbustiva.

### Capítulo III Zona de edificación residencial entre medianeras (D)

#### Artículo 83

#### Zona de edificación residencial entre medianeras (D)

1. Definición: Corresponde a las zonas residenciales plurifamiliares de edificación entre medianeras formando manzanas sensiblemente cerradas, y generalmente retranqueada de la alineación de la calle.

En la franja de retranqueo se permiten ocasionalmente porches abiertos en planta baja, morfología urbana propia de los núcleos urbanos del Arenal de Palma y del Arenal de Lluçmajor. En el frente de mar este porche alcanza la altura de dos o más plantas.

2. Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de Edificación según alineación a vial, regulada por una envolvente máxima o gálibo fijada en los planos de calificación del suelo urbano, que determina las separaciones y la profundidad edificable, y una altura máxima determinada para cada subzona.

3. Subzonas: En función de la altura y la existencia o no de porches, se definen siete subzonas:

D2, D3, D3p, D(3+a), D(3+a)p, D4, D4p, D5

El número indica el número de plantas total. En los casos en que se permite una planta ático retranqueada va acompañado de +a.

En el caso en que se permite la realización de porche en el espacio de retranqueo de fachada se añade una p final.

4. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada manzana o parte de la misma se determina la envolvente máxima fijada en los planos de calificación del suelo urbano, así como los parámetros urbanísticos de aplicación siguientes:

EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERAS MANZANA CERRADA		SUBZONA				
PARÁMETROS REGULADORES		D2	D3 D3p	D(3+a) D(3+a)p	D4 D4p	D5
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	120	120	320	320	320
	anchura mínima (m)	6,00	6,00	6,00	12,00	12,00
CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	2	3	3+ ático	4	5
	Altura reguladora máxima (m)	6,50	10,20	10,20+3	13,30	16,40
	separación mín. a calle o espacio libre (m)	3	3	3	fijada por gálibo	fijada por gálibo

DENSIDAD RESIDENCIAL	Vivienda / m <sup>2</sup> construidos	1/90	1/90	1/90	1/90	1/90
-------------------------	---------------------------------------	------	------	------	------	------

5. Densidad máxima e intensidad de uso residencial: El número máximo de viviendas permitido será el de una vivienda por cada 90 metros





construidos destinados a este uso.

Dada la diversidad de configuración y tamaño de las parcelas, se establece solo a efectos del cálculo de la intensidad de uso residencial media de la zona, el de 1 vivienda/60 m<sup>2</sup> de parcela, siendo esta una cifra de cálculo promedio sin valor a efectos de autorización de licencias.

6. N° máximo de plantas: El n° máximo de plantas es el que se establece en el cuadro anterior. No obstante en la subzona D3 y D3p de s'Arenal de Lluçmajor los edificios con licencia otorgada de acuerdo con el planeamiento anterior (PGOU - 84), en cuanto a las alturas, se regirán de acuerdo con los parámetros urbanísticos de la citada licencia y no quedaran en situación de inadecuación.

7. Ático: En las subzonas donde se admite una planta ático esta se retirará 3 m. de la fachada principal que limita a la calle, manteniendo la alineación de la fachada posterior.

8. Porches: En las subzonas situadas en el Arenal de Palma y Arenal de Lluçmajor, señaladas con el subíndice "p" se admite la formación de porches en la franja de retranqueo a vial o espacio libre público.

En la subzona D3p y D(3+a)p el porche se dispondrá únicamente en planta baja, y será de acceso y uso público para soporte a la actividad comercial.

En la subzona D4p se podrá disponer de porches delanteros en todas las plantas.

No se admitirá en ningún caso el cerramiento frontal ni lateral de los porches.

9. Cuerpos salientes: En la fachada de los edificios alineados a la calle, el vuelo máximo medido perpendicularmente desde el plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de una decimoquinta parte de la anchura de la calle, ni la mitad de la anchura de la acera, con un máximo de 0,80 m. Esta dimensión podrá ser de 1,20 m. en los edificios retranqueados de la alineación de la calle. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar 2/3 de la longitud de la fachada, mientras que los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar más de un tercio de la misma, y en ambos casos se separarán un mínimo de un metro de la medianera vecina.

No se admiten vuelos sobre calles de anchura igual o inferior a 6 m., medidos en cualquier punto de la fachada. Los cuerpos salientes se situarán a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, si la fachada está alineada al límite del vial.

En el interior de manzana no se admiten los cuerpos salientes cerrados. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada, con un vuelo máximo que no podrá exceder de una vigésima parte del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre del interior de la manzana, con un máximo de 1 m., y una separación mínima de un metro de la medianera vecina.

10. Patio interior de manzana: La parte posterior de la parcela podrá edificarse en planta baja hasta un máximo del 60% de la superficie libre de parcela, para destinarlo a los usos admitidos no residenciales. En el patio no ocupado por la edificación se plantarán árboles.

11. Sótanos: Se admite la construcción de sótanos hasta ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 84**

##### **Zona edificación residencial entre medianeras. Condiciones de uso**

Los usos permitidos en la zona de edificación residencial entre medianeras son los siguientes:

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

Alojamiento colectivo

Establecimiento hotelero\*

Apartamento turístico\*\*

Pequeño comercio\*\*\*

Grandes establecimientos comerciales\*\*\*\*

Restauración

Recreativo\*\*\*\*\*

Administrativo

Almacenamiento

Taller artesanal, garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros

Equipamiento: docente, sanitario-asistencial, deportivo, sociocultural, administrativo institucional, abastecimiento, religioso.

Aparcamiento de vehículos

(\*) Como ampliación de establecimientos hoteleros existentes en las edificaciones colindantes, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*) Con la categoría mínima de 3 llaves y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*\*) Se establece dentro del término municipal de Lluçmajor, una superficie mínima para la implantación del pequeño comercio de 20 m<sup>2</sup>

(\*\*\*\*) La autorización para la instalación de establecimientos comerciales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de Comercio.

(\*\*\*\*\*) Los ayuntamientos aprobarán ordenanzas específicas para la regulación del uso recreativo, limitando en su caso, los ámbitos y condiciones de autorización.

## Artículo 85

### Cambio de uso y renovación o rehabilitación de edificios obsoletos

1. En ningún edificio, y en especial en los edificios con una antigüedad superior a 35 años, construidos durante el boom turístico de los años 60-70 para establecimientos de uso turístico o apartamentos, se podrá autorizar el cambio de uso ni la división en propiedad horizontal para destinarlos al uso de viviendas u otro, sin proceder simultáneamente a su rehabilitación para adaptarse a las condiciones de habitabilidad y de confort ambiental que determina la legislación sectorial actualmente vigente.

2. La reforma o rehabilitación de estos edificios deberá adecuarse también a las condiciones siguientes:

Los establecimientos de alojamiento turístico podrán modificar su uso a residencial u otro de acuerdo con las determinaciones del artículo 78 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears, y acogerse a las disposiciones aplicables de la citada Ley 8/2012 o normas que las sustituyan.

No obstante, para los establecimientos de alojamiento turístico situados en las zonas de edificación residencial entre medianeras (zona D de Can Pastilla y s' Arenal), únicamente podrán autorizarse las actuaciones de cambio de uso, gran renovación o reconstrucción, en los edificios o la parte de los mismos que no sobrepasen la altura de 5 plantas. La autorización de estas actuaciones comportará necesariamente el derribo del volumen de la edificación que sobrepase la altura mencionada y la edificabilidad correspondiente a la parte derribada no susceptible de reconstrucción podrá transferirse a otro solar, pudiendo acogerse a lo que establece el Artículo 68 de estas normas.

Para garantizar la viabilidad de la operación, la transferencia de esta edificabilidad comportará un incremento de la misma, con la aplicación de un coeficiente de 1,50.

## Capítulo IV

### Zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta (E)

#### Artículo 86

##### Zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta (E)

1. Definición: Corresponde a las zonas residenciales plurifamiliares de edificación abierta, con edificios aislados separados de los linderos de parcela.

Parte de esta edificación se sitúa sobre las antiguas dunas y pinares de La Ribera, Sometimes, las Maravillas y la Porciúncula, y mantiene aún una notable presencia de este pinar, lo que le confiere una alta calidad paisajística y medioambiental que el Plan quiere proteger.

2. Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de edificación aislada, regulada por un coeficiente de edificabilidad, una ocupación y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de parcela.

3. Subzonas: En función de la altura y la edificabilidad de los diferentes ámbitos, se definen 5 subzonas:





E 2a, E 3a, E 4a, E 5a, E 5b

4. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo y los parámetros urbanísticos siguientes:

EDIFICACIÓN ABIERTA		SUBZONA				
PARÁMETROS REGULADORES		E2a	E3a	E4a	E5a	E5b
PARCELA	superficie mínima (m <sup>2</sup> )	500	400	500	600	1.500
	anchura mínima (m)	16,00	15,00	16,00	17,00	30,00

CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº. plantas máximo	2	3	4	5	5
	altura reguladora máxima (m)	6,50	9,60	12,80	16,00	16,00
	c. Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> p)	0,60	0,65	1,00	1,50	1,00
	ocupación máxima (%)	35%	35%	35%	35%	30%
	Separación mín. a linderos (m)	3	3	3	3	5

INTENSIDAD USO RESIDENCIAL	Vivienda / m <sup>2</sup> parcela	1/250	1/150	1/100	1/70	1/100
----------------------------------	-----------------------------------	-------	-------	-------	------	-------

5. Espacio libre de parcela: Dado el alto valor paisajístico y ambiental del pinar existente, se protege y regula su tala, que se adecua a lo que se establece en el Artículo 190 de esta normativa.

6. Espacio libre privado: Los ámbitos calificados como espacio libre privado y que forman parte de la parcela correspondiente, computaran a efectos de edificabilidad de la misma, pero no podrán ocuparse por ningún tipo de edificación.

7. Sótanos: Se admite la construcción de sótanos hasta ocupar un 15% adicional de la superficie de la parcela, respecto a la ocupación máxima admitida en cada subzona.

#### Artículo 87

##### Zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta. Condiciones de uso

Los usos permitidos en la zona de vivienda plurifamiliar en edificación abierta son los siguientes:

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

Alojamiento colectivo

Establecimiento hotelero\*

Apartamento turístico\*\*

Restauración

Pequeño comercio

Grandes establecimientos comerciales\*\*\*\*

Administrativo



Almacenamiento

Taller artesanal, garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros.

Equipamiento: docente, sanitario-asistencial, deportivo, sociocultural, administrativo institucional, abastecimiento, religioso.

Aparcamiento de vehículos

(\*) Como ampliación de establecimientos hoteleros existentes en las edificaciones colindantes, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*) Con la categoría mínima de 3 llaves y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*\*) Se establece dentro del término municipal de Lluçmajor, una superficie mínima para la implantación del pequeño comercio de 20 m<sup>2</sup>

(\*\*\*\*) La autorización para la instalación de establecimientos comerciales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de comercio.

## **Capítulo V**

### **Zona de viviendas tradicionales (VT)**

#### **Artículo 88**

#### **Zona de viviendas tradicionales (VT)**

1. Definición: Corresponde a las zonas ocupadas por las edificaciones tradicionales que configuraron el primer desarrollo turístico del Arenal de Palma y de Lluçmajor, y que por su valor tipológico, su capacidad de revalorización, y su notable valor como arquitectura tradicional propia del lugar, permite la definición de una identidad propia a Platja de Palma, que el PRI quiere preservar y potenciar.

2. Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de la edificación según alineación a vial, regulada por la alineación a la calle y una profundidad edificable, fijadas en los planos de calificación del suelo urbano, y una altura máxima determinada en esta normativa .

La distinta posición y configuración de las viviendas en relación a la calle dan lugar a diferentes conjuntos de regulación homogénea, que el PRI ha incorporado para adaptarse a las condiciones específicas de cada ámbito o conjunto.

3. Subzonas: En función de su posición en relación a la calle, y la configuración de las viviendas se establecen 4 subzonas diferenciadas:

VT a, VT b, VT c, VT d

Subzona VT a: corresponde a la tipología de casa popular mallorquina, que se emplaza principalmente en el ensanche que se desarrolla alrededor de la Plaza dels Nins en l'Arenal de Palma. De volumen simple, fachada alineada a la calle y patio posterior, y de una o dos plantas de altura.

Subzona VT b: corresponde a la tipología de la casa tradicional de veraneo del Arenal de Lluçmajor, retranqueada respecto a la calle y en muchos casos con un porche que ocupa este retranqueo.

Subzona VT c: corresponde a una variante de la tipología anterior, desarrollada básicamente en algunas parcelas frente al Paseo Marítimo, y que conlleva una segunda planta con porche y tres plantas de altura total.

Subzona VT d: corresponde a otra variante de la casa de veraneo, con la planta baja alineada a la calle, y la planta superior retranqueada y ocupada en algunos casos por un porche.

4. Condiciones de edificación: Para cada subzona se determina la edificabilidad y la ocupación máxima mediante la determinación gráfica del gálibo correspondiente, en los planos de calificación del suelo urbano.

Este gálibo definido determina la ubicación de la edificación principal, que podrá desarrollarse en las plantas de altura permitidas. En caso de rehabilitación de las viviendas existentes, este gálibo se podrá adaptar a la totalidad del volumen de la edificación principal existente y ajustarse a las dimensiones reales de la edificación y de los porches.

En la planta baja se podrá aumentar la profundidad edificable grafiada en la parte posterior de la vivienda en 2 m., para facilitar la renovación y ampliación de las estancias y servicios de la misma.





La parte posterior de la parcela podrá asimismo ocuparse hasta un máximo del 50% de la superficie libre de parcela, para usos auxiliares a la vivienda u otros usos admitidos. En el patio no ocupado se plantaran preferentemente árboles frutales.

VIVIENDAS TRADICIONALES		SUBZONA			
PARÁMETROS REGULADORES		VTa	VTb	VTc Paseo marítimo	VTd
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	100	100	120	100
	Anchura mínima (m)	5	5	5	5

CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	2	2	4	2
	Altura reguladora máxima	6,50	6,50	12,60	6,50
	C. Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> p)	Según gálibo	Según gálibo	Según gálibo	Según gálibo
	Ocupación máxima (%)	-	-	-	-
	Separación mín. a vial	Alineada a vial	3 Porche	4 Porche	PB Alineada a vial

INTENSIDAD USO RESIDENCIAL	Vivienda/m <sup>2</sup> parcela	1/50 m <sup>2</sup>	1/50 m <sup>2</sup>	1/30 m <sup>2</sup>	1/50 m <sup>2</sup>
----------------------------	---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

#### 5. Altura máxima:

Para las subzonas VT a, VT b, VT d, se establece una altura máxima de dos plantas correspondientes a 6,50 m.

Para la subzona VT c, situada frente al Paseo Marítimo, se establece una altura máxima de cuatro plantas correspondientes a 12,60 m., de las cuales se admiten tres plantas con porche.

Para la edificación auxiliar de la parte posterior de la parcela se establece una altura máxima de 3,50 m.

La rehabilitación o reforma de cada vivienda, se podrá adaptar en todo caso a la altura de la edificación existente en el caso de ser esta superior a la fijada anteriormente, y que prevalecerá sobre las fijadas en los apartados anteriores.

6. Condiciones de parcela: Se establece una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>, y de una anchura mínima de 5 m.

7. Intensidad de uso: Para las subzonas VTa, VTb, VTd, se establece una densidad máxima de dos viviendas por parcela mínima, con una intensidad de uso de 1/50 m<sup>2</sup> de parcela.

Para las subzonas VT c, situada frente al Paseo Marítimo, se establece una densidad máxima de cuatro viviendas por parcela mínima, con una intensidad de uso de 1/30 m<sup>2</sup> de parcela y un máximo de 1 vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> construidos destinados a este uso.



#### **Artículo 89**

##### **Zona de viviendas tradicionales. Condiciones de uso**

Los usos permitidos en la zona de viviendas tradicionales son:

Vivienda unifamiliar

Bifamiliar

Pequeño comercio\*

Establecimiento hotelero\*\*

Restauración

Recreativo\*\*\*

Administrativo

Taller artesanal

Equipamiento: docente, sanitario-asistencial, sociocultural, administrativo institucional.

Aparcamiento de vehículos

(\* ) Se establece dentro del término municipal de Lluçmajor, una superficie mínima para la implantación del pequeño comercio de 20 m2

(\*\* ) Como ampliación de establecimientos hoteleros existentes en las edificaciones colindantes, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*\* ) Los ayuntamientos aprobarán ordenanzas específicas para la regulación del uso recreativo, limitando en su caso, los ámbitos y condiciones de autorización.

#### **Artículo 90**

##### **Condiciones de rehabilitación, ampliación y estéticas en la zona de viviendas tradicionales. Gestión pública y soporte a la rehabilitación**

###### **1. Rehabilitación:**

Las intervenciones en la edificación tenderán a la rehabilitación de la edificación tradicional para adaptarla a unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones buscarán también el mantenimiento o la mejora de la calidad arquitectónica y ambiental de estas edificaciones y de los conjuntos que conforman, no admitiéndose el derribo y sustitución de las mismas, excepto en los casos de imposibilidad técnica por ruina del edificio.

###### **2. Ampliaciones:**

Las ampliaciones así como el recrecimiento de una planta en las viviendas de altura inferior a la máxima permitida, se adecuarán a las condiciones formales de la tipología tradicional, en especial en la fachada frontal a la calle, para adaptarse a la imagen urbana de este conjunto, con volumetrías simples (sin voladizos ni balcones), con aberturas, materiales y colores que se adapten a la tipología de las agrupaciones de viviendas donde se ubica, y no incidan negativamente en la percepción de la imagen del conjunto.

Las ampliaciones en la fachada posterior admitirán aberturas y tratamientos formales libres para adaptarse a las condiciones del programa funcional.

###### **3. Porches:**

Se admitirán en la subzona VT b porches en planta baja.

Se admitirán en la subzona VT c porches en planta baja, planta primera y segunda.

Se admitirán en la subzona VT d porches en la planta primera.

Los porches se adecuarán a las formalizaciones tradicionales, no admitiéndose porches, pilares o materiales de cubierta distintos a los de la



edificación tradicional. No se admitirá en ningún caso el cerramiento frontal ni lateral de los porches.

4. Cuerpos salientes.

No se admiten cuerpos salientes de la edificación.

5. Solicitud de licencias:

Para la solicitud de licencias de edificación se aportará reportaje fotográfico y levantamiento del estado actual de las edificaciones, que definirá el alcance de las actuaciones, y las adaptaciones necesarias para respetar la edificación existente, así como la adecuación de las ampliaciones a la tipología tradicional.

El Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones en la edificación principal y/o en las edificaciones auxiliares, que por su posición, volumetría, materiales o color puedan incidir negativamente en la percepción de la edificación o del conjunto tradicional.

6. Gestión pública y soporte a la rehabilitación

Para facilitar las operaciones de rehabilitación edificatoria, el Ayuntamiento podrá delimitar toda o una parte del ámbito calificado como viviendas tradicionales, como ámbito de actuación conjunta, o identificar como actuación aislada la rehabilitación individualizada de las viviendas, a los efectos y determinaciones establecidas en el art.10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

## Capítulo VI Zona de vivienda adosadas (VA)

### Artículo 91

#### Zona de viviendas adosadas (VA)

1. Definición: Corresponde a las zonas residenciales de viviendas unifamiliares adosadas formando hileras o agrupaciones separadas de la alineación de la calle y procedentes de una promoción unitaria.

2. Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de agrupaciones aisladas, reguladas por un coeficiente de edificabilidad, una ocupación, longitud y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de parcela.

No obstante, en algunos casos de edificación ya existente (subzona VA) se establece la ordenación de la edificación según alineación a vial, regulada por la separación a vial, la profundidad edificable y una altura máxima, que definen su gálibo o envolvente máxima, fijada en los planos de calificación del suelo urbano

3. Subzonas: En función de la edificabilidad de los diferentes ámbitos, se definen 4 subzonas:

VA 2, VA 2a, VA 2b, VA 2c

4. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo, y los parámetros urbanísticos siguientes:

VIVIENDAS ADOSADAS		SUBZONA			
PARÁMETROS REGULADORES		VA2	VA2a	VA2b	VA2c
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	250	500	1000	200
	Anchura mínima (m)	10	16	20	8





CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	2	2	2	2
	Altura reguladora máxima (m)	6,50	6,50	6,50	6,50
	C. Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> p)	Según gálibo	0,60	0,90	0,65
	Ocupación máxima (%)	Según gálibo	40%	50%	50%
	Separación mín. a vial y posterior (m)	-	3	4	3

INTENSIDAD USO RESIDENCIAL	Vivienda / m <sup>2</sup> parcela	1/250	1/250	1/225	1/200
----------------------------	-----------------------------------	-------	-------	-------	-------

Para la subzona VA2 se definen la edificabilidad y ocupación máxima mediante la determinación gráfica del gálibo correspondiente, en los planos de calificación del suelo urbano.

5. Sótanos: Se admite la construcción de sótanos hasta ocupar un 15% adicional de la superficie de la parcela, respecto a la ocupación máxima admitida en cada subzona.

#### Artículo 92

##### Zona de viviendas adosadas. Condiciones de uso

Los usos permitidos en la zona de viviendas adosadas son:

Vivienda unifamiliar (adosada), Administrativo, Aparcamiento de vehículos

### Capítulo VII

#### Zona de viviendas unifamiliares aisladas (I)

#### Artículo 93

##### Zona de viviendas unifamiliares aisladas

1. Definición: Comprende las parcelas de suelo urbano de edificación residencial caracterizadas por su ordenación abierta y el uso de vivienda unifamiliar aislada.

De manera singular, se incorporan también dentro de esta zona edificaciones ya existentes con uso plurifamiliar, y que se encuentran situadas dentro de estos ámbitos mayoritariamente de vivienda unifamiliar.

2. Tipo de ordenación: El tipo de ordenación será el correspondiente a la edificación aislada, que se ajustará en sus parámetros edificatorios y condiciones de edificabilidad a las condiciones establecidas para cada subzona.

3. Subzonas. En función del tamaño de la parcela y las condiciones de edificación, se distinguen las siguientes subzonas:

I2a, I2b, I2c, I2d

3. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo, y los parámetros urbanísticos siguientes:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		SUBZONA			
PARÁMETROS REGULADORES		I2a	I2b	I2c	I2d
	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	400	600	600	400





PARCELA	Anchura mínima (m)	15	15 8 en fondo de saco	15 8 en fondo de saco	15
---------	--------------------	----	--------------------------	--------------------------	----

CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	2	2	2	2
	altura reguladora máxima (m)	7,00	7,50	7,50	7,00
	C. Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> p)	0,50	0,40	0,50	0,55
	Ocupación máxima (%)	30%	25%	25%	30%
	Separación mín. a lindes (m)	3	4 a viales y e. libres 3 a medianeras	4 a viales y e. libres 3 a medianeras	3

INTENSIDAD USO RESIDENCIAL	vivienda / parcela	1	1	1 vivienda / 300 m <sup>2</sup> solar	1
----------------------------	--------------------	---	---	---------------------------------------	---

4. Espacio libre de parcela: Dado el alto valor paisajístico y ambiental del pinar existente, se protege y regula su tala, que se adecuara a lo que se establece en el Artículo 190 de esta normativa.

5. Espacio libre privado: Los ámbitos calificados como espacio libre privado y que forman parte de la parcela correspondiente, computaran a efectos de edificabilidad de la misma, pero no podrán ocuparse por ningún tipo de edificación.

#### Artículo 94

#### Zona de viviendas unifamiliares aisladas. Condiciones de uso para las subzonas I2a, I2b, y I2d.

Los usos permitidos en la zona de viviendas unifamiliares aisladas son:

Vivienda unifamiliar

Pequeño comercio\* (con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>)

Establecimiento hotelero\*\*

Restauración

Administrativo

Equipamiento: docente, sanitario-asistencial, deportivo, sociocultural, administrativo institucional.

Aparcamiento de vehículos

Singularmente se admite el uso de vivienda plurifamiliar en las edificaciones ya existentes y con este uso en el momento de la aprobación definitiva de este PRI.

En Son Verí Nou solo será admisible el uso residencial y despachos profesionales

(\*) Se establece dentro del término municipal de Lluçmajor, una superficie mínima para la implantación del pequeño comercio de 20 m<sup>2</sup>

(\*\*) Como ampliación de establecimientos hoteleros existentes en las edificaciones colindantes, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

#### Artículo 95

#### Zona de viviendas unifamiliares aisladas I2 c (Lluçmajor)

Corresponde básicamente a la regulación de la zona residencial unifamiliar situada en el término municipal de Lluçmajor (antigua zona 7 del PGOU)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/76/920278





Condiciones de edificación, parcela y densidad:

Índice edificabilidad neto: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: 25%

Densidad neta viviendas: 1 viv. Cada 300 m<sup>2</sup> de solar

Alineación de la edificación: 4 m. de calles y 3 m. de medianeras

Altura y nº plantas: 7,50 m. correspondiente a PB + 1 Piso

Fachada mínima: 15 m., en fondo de saco 8 m.

Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>

Condiciones de uso:

Vivienda unifamiliar o vivienda pareada.

Instalaciones deportivas privadas

Garajes privados anexos a la vivienda

**Capítulo VIII**  
**Zona comercial y servicios (S)**

**Artículo 96**

**Zona comercial y servicios. Definición**

1. Definición: Comprende las parcelas destinadas a los usos terciarios que se distribuyen en los diferentes ámbitos de la trama urbana.

2. Tipo de ordenación. Por regla general el tipo de ordenación es el de edificación aislada, regulada por un coeficiente de edificabilidad, una ocupación y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de parcela.

No obstante, en algún caso de edificación ya existente (subzona S2) se establece la ordenación de la edificación según alineación a vial, regulada por una profundidad edificable y una altura máxima, determinadas por el gálibo grafiado en el plano de zonificación del suelo urbano.

3. Subzonas: En función de la edificabilidad de los diferentes ámbitos, se definen 5 subzonas:

S2, S2a, S2b, S2c, S2c(\*), S2d

4. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo, y los parámetros urbanísticos siguientes:

COMERCIAL Y SERVICIOS		SUBZONA					
PARÁMETROS REGULADORES		S2	S2a	S2b	S2c	S2c(*)	S2d
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	400	400	400	400	400	400
	Anchura mínima (m)	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00





<b>CONDICIONES EDIFICACIÓN</b>	Nº plantas máximo	2	2	2	2	2	2
	altura total máxima (m)	7,50	10,00	10,00	10,00	10,00	7,50
	c. Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> p)	Según gálibo	1,50	0,70	0,80	0,90	0,40
	Ocupación máxima (%)	Según gálibo	80%	70%	80%	80%	40%
	Separación mín. a lindes (m)	Según gálibo	3	5	5	3	5

Para la subzona S2, se determinan la edificabilidad y ocupación mediante la determinación del gálibo correspondiente en los planos de calificación del suelo urbano.

La subzona S2c(\*) recoge las condiciones de edificación del Plan Parcial de la Ribera.

5. Separación a lindes de parcela: La edificación respetará las separaciones mínimas a lindes fijadas para cada subzona. No obstante, en la subzona S2a la edificación se podrá adosar a los límites de parcela laterales en las parcelas colindantes a medianeras de edificios existentes, manteniendo las separaciones a vial y límite posterior.

(\*) En la subzona S2d de Son Verí Nou las separaciones mínimas podrán reducirse a 3 m.

#### **Artículo 97**

##### **Comercial y servicios. Condiciones de uso**

Los usos permitidos en la zona comercial y servicios son:

Restauración

Recreativo \*

Pequeño comercio\*\*

Grandes equipamientos comerciales\*\*\*

Administrativo

Equipamiento: docente, sanitario-asistencial, deportivo, sociocultural, administrativo institucional, abastecimiento, religioso.

Almacén

Taller artesanal, taller industrial

Garajes y talleres de mantenimiento de vehículos

Gasolineras

Aparcamiento de vehículos

Singularmente se admite en la subzona S2a el uso turístico en las edificaciones ya existentes y con este uso en el momento de la aprobación definitiva de este PRI.

(\*) En las zonas S2d del municipio de Lluçmajor, quedan expresamente prohibidos los usos recreativos, discotecas, salas de fiesta y similares, así como el de almacén.

Los ayuntamientos aprobarán ordenanzas específicas para la regulación del uso recreativo, limitando en su caso, los ámbitos y condiciones de



autorización..

(\*\*) Se establece dentro del término municipal de Lluçmajor, una superficie mínima para la implantación del pequeño comercio de 20 m<sup>2</sup>

(\*\*\*) Sujetos a las determinaciones de la legislación vigente en materia de comercio

### Capítulo IX Zona Turística (T)

#### Artículo 98

#### Zona Turística. Definición

1. Definición: Comprende las parcelas reservadas básicamente para los usos turísticos, principalmente apartamentos, que se ubican en el ámbito de las instalaciones hoteleras y servicios turísticos complementarios.

El PRI pretende mantener estos ámbitos para este destino, para limitar las interferencias o incompatibilidades con otros usos, en especial el de vivienda permanente.

2. Tipo de ordenación. El tipo de ordenación es generalmente el de edificación aislada, regulada por un coeficiente de edificabilidad, una ocupación y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de parcela.

No obstante, en la zona urbana de s'Arenal de Palma y de s'Arenal de Lluçmajor, la tipología de la edificación es entre medianeras, y su regulación se realiza mediante la delimitación de un gálibo máximo.

3. Subzonas: En función de la situación y edificabilidad de los diferentes ámbitos, se definen 4 subzonas:

T4b, T4c, T5a, T5b

4. Condiciones de edificación, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo, y los parámetros urbanísticos siguientes:

TURÍSTICA		SUBZONA			
PARÁMETROS REGULADORES		T4b	T4c	T5a	T5b
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	1000	500	1500	4000
	Anchura mínima (m)	20,00	16,00	20,00	40,00

CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	4	4	5	5
	Altura reguladora máxima (m)	13,60	13,60	16,80	16,80
	C. Edificabilidad	1,00	Según gálibo	1,50	1,00
	Ocupación máxima (%)	40%	Según gálibo	40%	30%
	Ocupación máxima sótano (m)	60%	100%	60%	60%
	Separación mín. a lindes (m)	3	-	4	5

INTENSIDAD USO TURÍSTICO	Plaza / m <sup>2</sup> parcel·la	20	10	15	20
--------------------------	----------------------------------	----	----	----	----





La edificabilidad y la ocupación máxima de la subzona T4c de edificación entre medianeras, se determinan mediante su gálibo máximo, que se delimita gráficamente en los planos de calificación del suelo urbano.

5. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Los establecimientos de uso residencial público se adaptaran en número de alojamientos, itinerarios y servicios accesibles, a lo que se establece en el art. 19 del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, para garantizar las condiciones de accesibilidad que en el se establecen.

6. Espacio libre de parcela: Dado el alto valor paisajístico y ambiental del pinar existente, se protege y regula su tala, que se adecua a lo que se establece en el Artículo 190 de esta normativa.

7. Red de carga de vehículos eléctricos. Toda nueva edificación dispondrá de una red de puntos de carga de vehículos eléctricos en la planta de aparcamientos.

#### **Artículo 99**

##### **Zona Turística. Condiciones de uso.**

Los usos permitidos en la zona turística son:

1. Turístico en las categorías de hotel y hotel-apartamento con la categoría mínima de 4 estrellas, y apartamento turístico con la categoría mínima de 3 llaves, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

2. Los usos compatibles y secundarios al turístico definidos en el artículo 32.4 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

3. Asimismo, los usos siguientes:

Restauración

Recreativo

Equipamientos: docente, sanitario-asistencial, deportivo, sociocultural, administrativo institucional, religioso.

Aparcamiento de vehículos

### **Capítulo X** **Zona turística-hotelera (TH)**

#### **Artículo 100**

##### **Zona Turística-Hotelera**

1. Definición: Comprende las parcelas destinadas exclusivamente a las instalaciones hoteleras e instalaciones turísticas complementarias, que el PRI incorpora y reserva para este destino.

Dados los objetivos del plan y el interés por facilitar la transformación a cotas de mayor calidad, el PRI establece una edificabilidad superior en función de la categoría turística de las instalaciones hoteleras, lo que repercute en mejores servicios por plaza (m2const./plaza).

2. Tipo de ordenación. Por regla general el tipo de ordenación es el de edificación aislada, regulada por un coeficiente de edificabilidad, una ocupación y altura máximas, y unas separaciones mínimas a los límites de parcela.

3. Subzonas: En función de la situación y edificabilidad de los diferentes ámbitos, se definen 5 subzonas:

TH4a, TH4c, TH5a, TH7b, TH5c

Las zonas TH4a y TH4c corresponden básicamente al ámbito más densificado de Can Pastilla

La zona TH5c corresponde básicamente al ámbito más densificado de s'Arenal de Lluçmajor.

4. Condiciones de edificabilidad, parcela y densidad: Para cada subzona se determina un coeficiente de edificabilidad máximo, y los parámetros urbanísticos siguientes:





TURÍSTICA HOTELERA		SUBZONA				
PARÁMETROS REGULADORES		TH4a	TH4c	TH5a	TH7b	TH5c
PARCELA	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	2000	1000	2000	5000	1000
	Anchura mínima (m)	25,00	16,00	25,00	40,00	16,00

CONDICIONES EDIFICACIÓN	Nº plantas máximo	4	4	5	7	5
	Altura reguladora máxima (m)	15,40	15,40	18,60	25,00	18,60
	C. Edificabilidad	1,20	1,50	1,50	1,20	1,80
	C. Edificabilitat 5* o sup.	-	-	-	1,50	-
	Ocupación máxima Planta Pis (%)	40%	80%	40%	30%	80%
	Ocupación máxima Planta Baja (%)	50%	80%	50%	40%	80%
	Ocupación máxima Planta Sótano (%)	60%	100%	60%	60%	100%
	Separación mín. a lindes (m)	3	3	5	5	3

INTENSIDAD USO TURÍSTICO	Plaza / m <sup>2</sup> parcel·la	25	15	25	30(*)	10
--------------------------	----------------------------------	----	----	----	-------	----

(\*) En caso de no estar modificada por la legislación vigente (Artículo 101)

5. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Los establecimientos de uso residencial público se adaptarán en número de alojamientos, itinerarios y servicios accesibles, a lo que se establece en el art. 19 del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, para garantizar las condiciones de accesibilidad que en el se establecen.

6. Espacio libre de parcela: Dado el alto valor paisajístico y ambiental del pinar existente, se protege y regula su tala, que se adecua a lo que se establece en el Artículo 190 de esta normativa.

7. Adecuación del proyecto a su entorno urbano: Los edificios de nueva planta y las ampliaciones de los establecimientos existentes evitarán el efecto de gran pantalla, mediante la ordenación o desagregación en distintos volúmenes, posición y altura, para adaptarse al entorno urbano y mejorar su percepción desde las principales visuales del espacio público.

8. Separación a lindes de parcela: La edificación respetará las separaciones mínimas a lindes fijadas para cada subzona. No obstante, en las subzonas TH4c y TH5c la edificación se podrá adosar a los límites de parcela con la zona de edificación entre medianeras (D); y en las parcelas colindantes a medianeras de edificios existentes, la nueva edificación se adosará preferentemente a éstas.

El espacio de separación a límite de vial, excepcionalmente podrá ocuparse para acceso o servicios, en un máximo del 10% de la longitud de cada fachada.

9. Red de carga de vehículos eléctricos Toda nueva edificación dispondrá de una red de puntos de carga de vehículos eléctricos en la planta de aparcamientos.

### Artículo 101

#### Ratio turística o intensidad de uso turístico aplicable los nuevos establecimientos hoteleros.

La ratio turística o intensidad de uso turístico aplicable a los nuevos establecimientos turísticos, será la determinada por la legislación vigente



en cada momento, en el caso de ser esta superior a la establecida como mínima en este Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma.

#### **Artículo 102**

##### **Zona Turística-Hotelera. Condiciones de uso**

Los usos permitidos en la zona turística-hotelera son:

- Establecimiento hotelero, en las categorías de hotel y hotel-apartamento con la categoría mínima de 4 estrellas, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.
- Los usos compatibles y secundarios al turístico definidos en el artículo 32.4 de la Ley 8/2012.
- Se admiten también estos usos compatibles y secundarios al turístico definidos en el artículo 32.4 de la Ley 8/2012, como actividad independiente de los establecimientos hoteleros en las parcelas ya existentes con estos usos e independientes de cualquier establecimiento hotelero, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/1999, de 24 de marzo. En este caso, estos usos existentes tendrán la consideración de uso principal.

Estos usos turísticos no son compatibles con el uso residencial, de acuerdo con el régimen de compatibilidades regulado por la Ley 8/2012 del Turismo de las Illes Balears.

#### **Artículo 103**

##### **Hoteles de ciudad**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 39.1.a de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, se considerará como zona apta para la ubicación de Hoteles de Ciudad, las parcelas de la Platja de Palma habilitadas como zonas turísticas (T) y turísticas hoteleras (TH).

A estos efectos se considerarán Hoteles de Ciudad los que cumplan las previsiones de la Ley de Turismo de las Islas Baleares, y siempre que se trate:

- (i) De un hotel nuevo con una clasificación mínima de 4 estrellas.
- (ii) De un hotel existente, que mediante su reconstrucción o reforma y modernización, para un aumento de categoría a un mínimo de 4 estrellas, realice una intervención de reforma integral o nueva construcción cuyo coste total de actuaciones según proyecto presentado para la licencia de obras exceda el 50% del valor catastral de la finca.

#### **Artículo 104**

##### **Plazas hoteleras**

La gestión y regulación del número de plazas hoteleras se ajustará a lo establecido en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

### **Capítulo XI**

#### **Ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano**

#### **Artículo 105**

##### **Gestión para el desarrollo del suelo urbano**

Con el fin de desarrollar sus objetivos y determinaciones en suelo urbano, el PRI prevé en los principales ámbitos de transformación y renovación urbana, la tramitación de figuras de planeamiento derivado y/o proyectos para el desarrollo urbano, que determinarán pormenorizadamente las actuaciones a efectuar en cada caso.

Las figuras de planeamiento derivado se agrupan en los artículos siguientes:

- Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) (Artículo 106)
- Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes (Artículo 112)
- Planes Especiales de rehabilitación y mejora de ámbitos comerciales (Artículo 113)
- Planes Especiales de adecuación ambiental y paisajística (Artículo 116)



Los proyectos para la renovación y desarrollo urbano:

Proyectos de adecuación y mejora del espacio público y el paisaje urbano (Artículo 117)

El PRI delimita asimismo los diferentes ámbitos de gestión urbanística, incluidos en polígonos o unidades de actuación.

Unidades de Actuación (Artículos 119 a 157)

#### **Artículo 106**

##### **Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)**

1. Para las áreas de suelo urbano en las que se prevé la posible transformación de usos, o su reordenación y mejora urbana, este PRI establece los sectores que han de ser objeto de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

2. En los planos de calificación del suelo se determinan los ámbitos de cada uno de los P.E.R.I., y su relación es la siguiente:

PERI 1– G. Cicerol

PERI 2– Berga

PERI 3– M.A.Salvà

PERI 4– Trencadors

PERI 5– S. Bartomeu

#### **Artículo 107**

##### **PERI 1 – G.Cicerol**

Se delimita el PERI 1 – G.Cicerol para posibilitar la reordenación de este ámbito y permitir la incorporación de un edificio de aparcamiento de vehículos.

El PERI ordenará la volumetría de la edificación resultante, con un edificio de aparcamiento con tres plantas de altura máxima por encima del nivel de la calle, y fijará las condiciones de volumetría, accesos, y de adecuación e integración al entorno urbano donde se ubica.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 1.260 m<sup>2</sup>

Coeficiente de edificabilidad bruta: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 9,60 m. correspondientes a tres plantas sobre el nivel de la calle.

Sistemas locales de cesión mínima: 6% de espacios libres, que se situaran frente a la calle G. Cicerol, para facilitar la plantación de arbolado y la integración del edificio en su entorno urbano.

Usos admitidos: Aparcamiento de vehículos y los de la zona de edificación residencial entre medianeras

Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 108**

##### **PERI 2 – Berga**

Se delimita el PERI 2 - Berga para posibilitar la reordenación del ámbito de esta manzana ocupada en su mayor parte por unas instalaciones hoteleras.

El PERI valorará la posibilidad de reubicar la edificación existente frente a la calle Berga, para facilitar la modernización y mejora del conjunto de la instalación hotelera. El Plan ordenará la volumetría de la edificación resultante, pudiendo establecer para la edificación con frente a la citada calle Berga, una altura máxima de 4 plantas que a su vez, se retrasara un mínimo de 3 m. para permitir el ensanchamiento de la misma.

Las operaciones de renovación o esponjamiento urbano que comporten un desplazamiento de la edificación existente, se adecuaran a las condiciones fijadas en el 85 de esta normativa, y se beneficiaran del incremento de edificabilidad que en él se establece.



La edificación que se mantenga y sobrepase la altura establecida en este PRI, quedará en situación de inadecuación, y no restará edificabilidad a los solares restantes.

El PERI incorporará asimismo las medidas oportunas de integración y mejora del paisaje urbano con el tratamiento de las medianeras existentes.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

- Superficie: 2.427 m<sup>2</sup>
- Coefficiente de edificabilidad bruta: 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Intensidad de uso máxima: la fijada para cada zona.

Sistemas locales de cesión mínima: 10% de espacios libres, que se situaran frente a la calle Berga, para facilitar su ampliación.

Usos admitidos: los fijados para las zonas Turística y Turística hotelera.

Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2<sup>a</sup> cuatrienio.

#### **Artículo 109**

##### **PERI 3 – M.A. Salvà**

Se delimita el PERI 3 - M.A.Salvà para posibilitar la reordenación del ámbito de esta manzana ocupada en parte por una instalación hotelera.

El PERI valorará la posibilidad de remodelación total de la instalación hotelera existente frente a la calle Berga y la reubicación de parte de esta edificación, y ordenará la volumetría de la edificación resultante a partir de la edificabilidad atorgada por este PRI.

Las operaciones de renovación o esponjamiento urbano que comporten un desplazamiento de la edificación existente, se adecuaran a las condiciones fijadas en el 85 de esta normativa, y se beneficiaran del incremento de edificabilidad que en él se establece.

El PERI incorporará asimismo las medidas oportunas de integración y mejora del paisaje urbano con el tratamiento de medianeras, así como la posibilidad de mejora del espacio público, con el acceso y/o uso público del interior de la manzana.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

- Superficie: 2.189 m<sup>2</sup>
- Coefficiente de edificabilidad bruta: 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad máxima: 1 vivienda/ cada 90 m<sup>2</sup> construidos.
- Previsión mínima de sistemas:
- Espacios libres o equipamientos: 6%
- Vialidad del sector

Usos admitidos: los fijados para la zona de edificación residencial entre medianeras (D) y la zona de viviendas tradicionales (VT).

Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2<sup>o</sup> cuatrienio.

Para facilitar su gestión podrá delimitarse este polígono como ámbito de actuación conjunta, a los efectos y determinaciones establecidas en el art.10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### **Artículo 110**

##### **PERI 4 – Trencadors**

Se delimita el PERI 4 - Trencadors para posibilitar la reordenación del interior de esta manzana ocupada en gran parte por una instalación hotelera.

El PERI determinará los usos y actividades del interior de esta manzana, valorando la posibilidad de regularizar el uso de aparcamiento de



vehículos en dos plantas inferiores (Sótano y P. Baja) y la recuperación de nuevos servicios turísticos privados y/o espacio público en la cubierta ajardinada de estas plantas.

El PERI ordenará la volumetría de la edificación resultante y determinará los accesos, tratamiento y ordenación de este interior de manzana, así como los usos y condiciones de explotación.

El PERI incorporará asimismo las medidas oportunas de integración y mejora del paisaje urbano con el tratamiento de medianeras, así como la posibilidad de mejora del espacio público con la ampliación de la vialidad periférica.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 4.003 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: La que resulta de la zonificación incluida en el plano de calificación del suelo 6.7, admitiéndose adicionalmente la ocupación en planta baja del interior de manzana para uso de aparcamiento.

Densidad máxima: la fijada para cada zona.

Previsión mínima de sistemas:

Espacios libres o equipamientos 6%

Vialidad del sector

Usos admitidos: los fijados para la zonificación correspondiente.

Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er. cuatrienio.

Para facilitar su gestión podrá delimitarse este polígono como ámbito de actuación conjunta, a los efectos y determinaciones establecidas en el art.10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### **Artículo 111**

##### **PERI 5 – S. Bartomeu**

Se delimita el PERI 5 – S. Bartomeu para la reordenación de este ámbito ocupado en su mayor parte por el edificio de un antiguo hotel reconvertido a viviendas y con importantes déficits en sus condiciones de habitabilidad. El PERI valorará las posibilidades de proceder a la rehabilitación o a la sustitución total o parcial de la edificación existente, acogiendo a los planes de vivienda pública correspondientes, y ordenará la volumetría de la edificación resultante a partir de la edificabilidad otorgada por este PRI.

Las operaciones de renovación o esponjamiento urbano que comporten un desplazamiento de la edificación existente, se adecuarán a las condiciones fijadas en el 85 de esta normativa.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 1.573 m<sup>2</sup>

Coeficiente de edificabilidad bruta: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima: 1 vivienda/ cada 90 m<sup>2</sup> construidos.

Previsión mínima de sistemas:

Espacios libres o equipamientos 10%

Usos admitidos: los fijados para la zona de edificación residencial entre medianeras (D).

Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

Para facilitar su gestión podrá delimitarse este polígono como ámbito de actuación conjunta, a los efectos y determinaciones establecidas en el art.10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.



#### **Artículo 112**

##### **Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes. (E.D.)**

1. Con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes resultantes de las operaciones de reforma y modernización de las instalaciones hoteleras existentes, el Consorcio podrá establecer la necesidad de tramitar el correspondiente estudio de detalle de ordenación de volúmenes, para determinar la mejora de su inserción en su entorno urbano y minimizar su impacto en el paisaje urbano circundante.

El PRI determina como ámbito de estudio de detalle con esta finalidad, los siguientes:

Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes - Balears.

Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes - Terral.

2. Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes - Balears. Se delimita este ámbito de Estudio de Detalle de 4.311 m2 de superficie, para la ordenación de los volúmenes que pudieran resultar de la modernización, remodelación, y reubicación en su caso, de parte de la edificabilidad de los establecimientos hoteleros existentes en esta manzana, en aplicación de las disposiciones aplicables de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares o normas que las sustituyan.

La reordenación de los volúmenes de la edificación resultante tenderá a reducir el impacto visual de la edificación actual y restaurar la calidad del paisaje urbano, adosando la nueva edificación a las paredes medianeras y adecuando la volumetría para su mejor integración en la percepción del paisaje urbano circundante.

El Estudio de Detalle incorporará asimismo las medidas oportunas de integración y mejora del paisaje urbano con el tratamiento de las medianeras existentes.

3. Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes - Terral. Al igual que el anterior, se delimita este ámbito de Estudio de Detalle de 2.854 m2 de superficie, para la ordenación de los volúmenes que pudieran resultar de la modernización, remodelación y reubicación en su caso, de parte de la edificabilidad de los establecimientos hoteleros existentes en este ámbito, en aplicación de las disposiciones aplicables de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares o normas que las sustituyan.

La reordenación de los volúmenes de la edificación resultante tenderá a mejorar las condiciones de asoleamiento y vistas de la edificación resultante, desplazando en su caso, parte de la edificación de este importante y gran establecimiento de los años 70, en aras a una mejor adecuación a la demanda turística actual, y una mejor integración en su entorno urbano.

Las operaciones de renovación que comporten un desplazamiento de parte de la edificación existente, se adecuarán a las condiciones fijadas en el 85 de esta normativa, y se beneficiarán del incremento de edificabilidad que en él se establece.

#### **Artículo 113**

##### **Planes especiales de rehabilitación y mejora de ámbitos comerciales**

Con la finalidad de promocionar y modernizar los diferentes ámbitos y sectores comerciales, el PRI determina la necesidad de establecer mediante uno o varios planes especiales las actuaciones necesarias de renovación de los establecimientos comerciales, de reurbanización del espacio público, y de mejora de su imagen urbana.

Los planes especiales propondrán las medidas, obras y actuaciones necesarias para promocionar y dinamizar las diferentes zonas y sectores del comercio de Platja de Palma.

La relación de estos planes especiales es la siguiente:

Plan Especial para la promoción y modernización del sector comercial

Plan Especial Gran Vía de Can Pastilla

#### **Artículo 114**

##### **Plan Especial para la promoción y modernización del sector comercial de Platja de Palma**

1. El Plan Especial para la promoción y modernización del sector comercial de Platja de Palma, determinará las condiciones para la implantación de nuevos establecimientos, así como para la renovación de los existentes, con el objetivo de potenciar y promocionar un nivel de calidad y marca identificativa propia, fijando las condiciones estéticas y de imagen de los establecimientos, las condiciones del espacio público de su entorno inmediato, así como las condiciones para la ocupación y utilización de este.

- El plan especial identificará los diferentes ámbitos y/o sectores comerciales, determinando sus características, déficits o



necesidades, y valorando su capacidad y potencialidad de renovación en cada caso.

- El plan establecerá las actuaciones de mejora y potenciación de la imagen de los edificios o conjuntos comerciales, pudiendo proponer las obras de remodelación, tratamiento de fachadas, color, rótulos, iluminación u otras que fueran necesarias para su finalidad.
- El plan definirá las actuaciones necesarias de reurbanización del espacio público, delimitando las zonas ocupables para usos de restauración y comerciales, y potenciando la singularidad del entorno, así como su calidad y confort urbano.
- El plan especial definirá la creación de una imagen unitaria o marca propia identificativa en el tratamiento exterior de toldos y mobiliario urbano, u otros elementos singulares de interés para esta finalidad.
- El plan determinará las condiciones para la ocupación del paseo marítimo y la playa por parte de establecimientos tipos beach-club u otros del sector turístico.

2. El plan se adecuará también a los objetivos generales de la norma 63 del PTIM.

3. El plan especial fijará las condiciones para su desarrollo y financiación, a partir de los diferentes ámbitos u objetivos de actuación. Su promoción será pública y se prevé su realización en el 1er cuatrienio.

4. Dadas las características de este plan especial, que únicamente afecta a condiciones estéticas y formales, no comporta limitación a la tramitación de licencias de edificación o de actividades, previas a su tramitación.

#### **Artículo 115**

##### **Plan Especial Gran Vía de Can Pastilla**

1. Se delimita el Plan Especial Gran Vía de Can Pastilla, para la mejora, rehabilitación y promoción de este ámbito de usos comerciales y de restauración situado en una de las principales puertas de entrada a Platja Palma.

- El plan definirá las actuaciones de reordenación del espacio público y urbanización necesarias para ampliar las zonas ocupables para usos de restauración y comerciales, potenciando la singularidad del entorno, y la calidad y el confort urbano que comporta la plantación de arbolado o la consolidación de un amplio palmeral a partir del existente.
- El plan establecerá las actuaciones de mejora y potenciación de la imagen de los edificios comerciales, pudiendo proponer las obras de remodelación, reubicación, o demolición que fueran necesarias para su finalidad. La edificabilidad global resultante no sobrepasará la existente.
- El plan especial podrá definir en cada caso la creación de imagen unitaria o marca propia identificativa en el tratamiento de fachadas, rótulos, toldos y mobiliario urbano.
- El plan especial fijará las condiciones para su desarrollo y financiación. Su promoción será pública y se prevé su realización en el 2º cuatrienio.

2. Dadas las características de este plan especial, que únicamente afecta a condiciones estéticas y formales, no comporta limitación a la tramitación de licencias de edificación o de actividades previas a su tramitación.

3. Medidas en relación a las servidumbres aeronáuticas

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, salvo que se presente por parte del promotor un Estudio Aeronáutico de Seguridad, que acredite a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) tras informe técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

c) Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

d) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, de planes especiales u otros instrumentos de desarrollo, de su revisión o





modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

#### **Artículo 116**

##### **Planes especiales de adecuación ambiental y paisajística**

1. Con la finalidad de definir la ordenación y las actuaciones de adecuación ambiental y paisajística para la recuperación del entorno natural y la salvaguarda de los riesgos que comporta el régimen hidráulico de los torrentes des Jueus y de Son Verí, el PRI determina la necesidad de redactar los siguientes planes especiales de adecuación ambiental y paisajística.

Plan Especial de adecuación ambiental y paisajística del torrent des Jueus.

Plan Especial de ordenación del parque del torrent de Son Verí.

2. El Plan especial de recuperación ambiental y paisajística del torrent des Jueus tiene como finalidad promover la recuperación ambiental y el paisaje urbano de sus márgenes y potenciar este eje como vertebrador y referencia visual básica en los Arenales. El plan especial ha de permitir recuperar este espacio degradado para revertir su imagen marginal, e incorporar-lo en los recorridos peatonales y espacios públicos urbanos.

- El plan especial definirá la intervención y la integración urbana de esta pieza singular a partir del estudio hidráulico correspondiente, y determinará las condiciones para su recuperación ambiental, su tratamiento y las características en sus distintos tramos.

Este ámbito urbano se adecuará para su integración como puerta de entrada a un amplio ámbito de parque que se extiende hasta la autovía de Llevant, y que incorporará toda la zona de interés etnológico de las canteras del torrent des Jueus.

- El plan especial fijará las condiciones de acceso y adaptación de la edificación circundante, y determinará en su caso las edificaciones afectadas o incompatibles con el régimen hidráulico y la ordenación propuesta. El plan especial podrá fijar condiciones para la adecuación de la edificación, accesos, tratamiento de fachadas y medianeras, así como las condiciones para la urbanización de la vialidad del entorno.

- Su promoción será pública por el sistema de cooperación y se prevé su realización en el 2º cuatrienio.

- El plan especial deberá tener en cuenta, en su caso, la ampliación de la playa y la creación de un nuevo parque, ambos detallados en la memoria - resumen del proyecto de ampliación del puerto deportivo del Club Náutico de S'Arenal, redactado en noviembre de 2014

3. El Plan especial de ordenación del parque del torrent de Son Verí tiene como finalidad posibilitar la creación de un gran parque equipado, integrando los equipamientos existentes, y potenciando este extenso ámbito de alta calidad medioambiental como complemento y referencia de la zona turística del Arenal de Lluçmajor.

El plan especial determinará la ordenación de este parque, fijando los equipamientos y los distintos usos del mismo, a partir del máximo respeto y mantenimiento de la masa forestal existente, así como su integración con el paisaje y bosque mediterráneo existente, y facilitará su desarrollo mediante distintas fases y los proyectos correspondientes

La ordenación del parque determinará los caminos o recorridos para su utilización como área de paseo y deporte, posibilitará la creación de nuevas áreas específicas para instalaciones deportivas o recreativas al aire libre, e integrará los distintos ámbitos de equipamientos deportivos existentes, facilitando su utilización y promoción en este ámbito común.

El plan fijará las condiciones para su desarrollo y financiación, incluyendo la posibilidad de la concesión de explotación de las distintas instalaciones.

- Su promoción será pública y se prevé su realización en el segundo cuatrienio.

4. Dadas las características de estos planes especiales, que únicamente afectan a las condiciones de adecuación ambiental de estos ámbitos, su tramitación no comporta limitación a la concesión de licencias de edificación o actividades previas a su aprobación, siempre que no afecten a las condiciones hidráulicas de los torrentes respectivos.





## Artículo 117

### Proyectos de adecuación y mejora del espacio público y el paisaje urbano

1. Con la finalidad de determinar las características de las actuaciones de mejora del espacio público y el paisaje de su entorno, en los ejes urbanos que por su ubicación y características pueden actuar como corredores paisajísticos y/o conectores ambientales, el PRI establece los ámbitos y entornos paisajísticos donde se redactaran proyectos de mejora del paisaje urbano y/o reurbanización.

- Formarán parte del ámbito del corredor paisajístico y de los ejes cívicos los espacios públicos (viales, aparcamientos, zonas verdes, etc.) señalados en los planos de ordenación, y se considerará como su entorno las parcelas y edificios señalados en los planos que sean de titularidad privada a efectos de conseguir una mejora estética del corredor.

- Las intervenciones en estos corredores paisajísticos y ejes cívicos se consideran catalizadoras para la mejora de la calidad urbana y del paisaje del entorno urbano de Platja de Palma, y se adecuarán a los objetivos que se determinan para las distintas ubicaciones.

- Dado que la finalidad de estos proyectos es la mejora del espacio público, su redacción o tramitación no afectará a la concesión de licencias de edificación o de actividad en las parcelas y edificios situados en el entorno paisajístico.

- Los proyectos del Corredor paisajístico de la calle Pinos, Corredor paisajístico de la calle Bellamar y del Eje Cívico de la calle Gran y General Consell deberán prever las adecuadas conexiones de los puertos y su integración en el entorno urbano.

#### 2. Can Pastilla:

Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Pins

Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Bellamar

- Los corredores paisajísticos se configurarán básicamente como paseos peatonales, de fácil y cómoda conexión con el Paseo marítimo, con el eje cívico de l'Avda. de Bartolomé Riutort, y con la zona de equipamientos y parque urbano de Torre Redona, ampliando el espacio para el viandante y pacificando o restringiendo el tráfico de vehículos.

- El proyecto preservará y potenciará la plantación de arbolado en los espacios de titularidad pública y definirá las actuaciones de pavimentación, iluminación pública y mobiliario urbano u otras obras de acuerdo con su finalidad.

- El proyecto identificará los elementos esenciales que configuran el paisaje de su entorno urbano, fijando la preservación del arbolado y elementos más representativos, pudiendo también proponer en el entorno paisajístico medidas estéticas para su mejora.

- El proyecto podrá proponer o recomendar actuaciones para la mejor integración y uso del espacio público y privado, con el fin de potenciar los usos de restauración, comerciales u otros de su entorno inmediato.

#### 3. La Ribera - Las Maravillas - La Porciúncula

- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Neopatria
- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Acapulco
- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Mar Egea
- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico Paseo de las Maravillas
- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Trobadors

- Los corredores paisajísticos se configuraran básicamente como paseos peatonales de conexión y fácil acceso a la playa y al paisaje agrícola interior del Pla de Sant Jordi, ampliando el espacio para el viandante y pacificando o restringiendo el tráfico de vehículos.

- El proyecto preservará y potenciará la plantación de arbolado en los espacios de titularidad pública, en especial la replantación de pino mediterráneo. Asimismo definirá las actuaciones de pavimentación, iluminación pública y mobiliario urbano, u otras actuaciones necesarias a su finalidad de acuerdo con su entorno.

- El proyecto identificará los elementos esenciales que configuran el paisaje de su entorno urbano, fijando la preservación del arbolado y elementos más representativos, pudiendo también proponer en el entorno paisajístico medidas estéticas para su mejora

- El proyecto podrá proponer o recomendar actuaciones para la mejor integración y uso del espacio público y privado, con el fin de potenciar el acceso a los usos hoteleros, restauración, comerciales u otros de su entorno inmediato.

#### 4. Los Arenales

- Proyecto de adecuación del corredor paisajístico c./ Ferran Alzamora (Arenal de Palma)
- Proyecto de adecuación del eje cívico c./ Amilcar (Arenal de Palma)
- Proyecto de adecuación del eje cívico c./ Berga (Arenal de Lluçmajor)



- Proyecto de adecuación del eje cívico c./ del Gran General Consell (Arenal de Lluçmajor)
  - Los corredores y ejes urbanos se configuraran básicamente como paseos peatonales de conexión y fácil acceso a la playa y a las zonas de equipamientos y servicios existentes, ampliando el espacio para el viandante y pacificando o restringiendo el tráfico de vehículos.
  - El proyecto preservará y potenciará la plantación de arbolado en los espacios de titularidad pública y definirá las actuaciones de pavimentación, iluminación pública y mobiliario urbano, u otras actuaciones necesarias a su finalidad.
  - El proyecto podrá proponer las medidas de mejora del paisaje urbano que correspondan para los edificios de su entorno, tales como el tratamiento de medianeras, así como proponer actuaciones para el espacio público, con el fin de potenciar los usos de restauración, comerciales u otros de su entorno inmediato.

5. La gestión para la realización de estos proyectos corresponde al Consorcio o ayuntamientos, que podrán establecer la necesidad de proceder a la delimitación de otros ámbitos y entornos para la misma finalidad, y que podrán asimismo facilitar la cesión de su ejecución a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

#### **Artículo 118**

##### **Proyectos de adecuación del paseo marítimo y la playa**

Con el objeto de reordenar el Paseo marítimo, y adecuar el frente marítimo y la playa a los criterios contenidos en el Master Plan, se establece la necesidad de redactar los proyectos específicos a este fin. Estos proyectos de adecuación del frente marítimo tendrán como objetivo fundamental dotar de identidad propia a los diferentes ámbitos que conforman esta primera línea, rompiendo la monotonía del paseo único, y adecuando sus características a la funcionalidad de los diferentes ámbitos.

Los proyectos potenciarán la funcionalidad de cada ámbito a partir del tratamiento específico de los elementos que lo componen y lo diferencian respecto a otros tramos, los usos predominantes, la morfología del tejido turístico, las características de la vegetación y la orografía (sistema dunar, desembocadura de torrentes, etc...).

Se establece en el apartado 13.2 de la memoria de este PRI los criterios y estrategias de intervención en este ámbito, que deberán coordinarse con la Demarcación de Costas del Ministerio de Fomento, a quien corresponden las competencias en este ámbito.

Los proyectos de adecuación del Paseo Marítimo de Can Pastilla y del Paseo Marítimo de S'Arenal deberán prever las adecuadas conexiones de los puertos y su integración en el entorno urbano.

#### **Artículo 119**

##### **Unidades de actuación**

A efectos del reparto de las cargas y beneficios del planeamiento, el PRI delimita las correspondientes unidades de actuación que incluyen los sistemas locales de cesión y las parcelas de aprovechamiento privado.

Para estas unidades de actuación en suelo urbano se determina su edificabilidad y densidad global, a partir de su ordenación y zonificación detallada. En caso de discordancias entre las estimaciones de superficies fijadas en los artículos siguientes y las superficies de medición real sobre cada parcela, prevalecerán las superficies reales resultantes de la zonificación y ordenación detallada fijada para cada parcela en los planos de calificación del suelo.

La relación de las unidades de actuación delimitadas, es la siguiente:

##### **1. Can Pastilla**

U.A.1 – Claudi

U.A.2 – M. Massuti

U.A.3 – Avda. Central

U.A.4 – Correos

U.A.5 – Xaloc

U.A.6 – Plini

U.A.7 – Central





U.A.8 – Virgili

U.A.9 – Tit Livi

U.A.10 – Oratge

U.A.11 - Xabec

## 2. Las Maravillas

U.A.12 – Mar Egea 1

U.A.13 – Mar Egea 2

U.A.14 – Mar Egea 3

U.A.15 – Mar Egea 4

U.A.16 – Mar Egea 5

## 3. La Porciúncula

U.A.17 – Platja de Palma

U.A.18 – Taurus

U.A.19 – Trasimé

## 4. Bellavista

U.A.20 – Ctra. Militar

U.A.21 – Ctra. Militar

U.A.22 – Ferrocarril 1

U.A.23 – Ferrocarril 2

U.A.24 – Ferrocarril 3

U.A.25 – Ferrocarril 4

U.A.26 – Ferrocarril 5

U.A.27 – Ferrocarril 6

U.A.28 – Bellavista

U.A.29 – Bellavista 2

## 5. Arenal de Palma

U.A.30 – P. Rafael Serra

U.A.31 – Amilcar

U.A.32 – Asdrúbal

## 6. Arenal de Lluçmajor

U.A.33 – Marineta

## 7. Son Verí Nou





U.A.34 – Sant Bartomeu

U.A.35 – Ptge.Mollet

U.A.36 – Tanca d'Estadossos

8. Cala Blava - Bellavista

U.A.37 – Son Granada

U.A.38 – Equipamientos Bellavista

**Artículo 120**

**UA.1 - Claudi**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.1 Claudi de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar la conexión del Sector urbanizable de Son Garcíes con el área urbana existente en su límite este, mediante la prolongación de la calle Claudi y la previsión de una pequeña plazoleta pública.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 2.794 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 250 m2.

Vialidad: 696 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 1.848 m2. Edificabilidad total: 924 m2

Usos: Los de la zona I2a.

3. Obligaciones: Completar las obras de urbanización.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

**Artículo 121**

**UA.2 - M. Massutí**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.2 M. Massutí de suelo urbano consolidado, para facilitar la conectividad de este ámbito con el área urbana central de Can Pastilla, mediante la obertura de la prolongación de la calle M. Massutí, así como el ensanchamiento del Camí de Can Pastilla para permitir la realización de un paseo peatonal a lo largo de esta vía básica.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 22.309 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 616 m2.

Vialidad: 4.394 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 17.297 m2. Edificabilidad total: 11.375,50 m2

Usos: Los de la zona I2a, E4a y TH4c

3. Obligaciones: Realizar las obras de urbanización de los viales.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.



#### Artículo 122

##### UA.3 - Avda. Central

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.3 Avda. Central de suelo urbano consolidado, para permitir la reurbanización del lateral norte de la calle Octavi August como paseo peatonal, y mejorar así, la conectividad y calidad urbana de este importante eje central y vía de acceso de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.698 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 166 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 1.532 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 766 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona I2a.

3. Obligaciones: urbanización de acera.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

#### Artículo 123

##### UA.4 - Correos

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.4 Correos, de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar la edificación de un edificio de aparcamiento de vehículos, así como el ensanchamiento de la calle Padua, para facilitar la integración del citado edificio en la trama urbana, con la plantación de arbolado y ajardinamiento en su principal fachada pública.

El edificio de aparcamiento que podrá disponer adicionalmente de las plantas sótano que se consideren necesarias.

La edificación previa o simultánea del edificio de aparcamientos con un mínimo de 100 plazas, será condición necesaria para la concesión de la licencia de la edificación residencial en esta finca, que deberá incorporar asimismo, las plazas de aparcamiento mínimas correspondientes.

Mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, se podrá modificar la disposición de los edificios de aparcamiento y residencial. Esta reordenación no podrá destinar a uso residencial más edificabilidad que la establecida en este PRI, pero podrá incrementar la superficie destinada a aparcamiento. El Estudio de Detalle deberá respetar asimismo, las alturas máximas previstas sobre rasante, las alineaciones exteriores de la edificación y la disposición de los espacios libres públicos.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 2.648 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Vialidad: 186 m<sup>2</sup>.

Espacios libres: 254 m<sup>2</sup>. Se sistematizarán con arbolado y jardinería para una adecuada integración del edificio al paisaje urbano.

El acceso al aparcamiento o edificio de viviendas podrá realizarse a través de estos espacios libres.(Artículo 59.3 de esta normativa)

Superficie de aprovechamiento privado: 2.207 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad para uso residencial: 3933 m<sup>2</sup>

Edificabilidad para uso aparcamiento: 3480 m<sup>2</sup> (sobre rasante)

Usos: Los de la zona D, y edificio aparcamiento.

3. Obligaciones: urbanización, plantación de arbolado y ajardinamiento del espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.



#### **Artículo 124**

##### **UA.5 - Xaloc**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.5 Xaloc de suelo urbano consolidado, para la ordenación de un espacio público o plaza en el eje cívico de la calle Padua, que se integra en uno de los corredores paisajísticos de conexión de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.535 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 427 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 233 m<sup>2</sup>.

Superficie de aprovechamiento privado: 875 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total: 2.560 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 125**

##### **UA.6 - Plini**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.6 Plini de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la Avda. Bartomeu Riutort con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 496 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 139 m<sup>2</sup>.

Superficie de aprovechamiento privado: 357 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 1.010 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

#### **Artículo 126**

##### **UA.7 - Central**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.7 Central de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la Avda. Bartomeu Riutort con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 256 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 66 m<sup>2</sup>.

Superficie de aprovechamiento privado: 190 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total: 534 m<sup>2</sup>





Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

#### **Artículo 127**

##### **UA.8 - Virgili**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.8 Virgili de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la Avda. Bartomeu Riutort con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 737 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 158 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 579 m2 . Edificabilidad total: 1.338 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

#### **Artículo 128**

##### **UA.9 - Tit Livi**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.9 Tit Livi de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la Avda. Bartomeu Riutort con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 369 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 86 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 283 m2 . Edificabilidad total: 904 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 129**

##### **UA.10 - Oratge**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.10 Oratge de suelo urbano consolidado, con el objeto de ordenar la edificación del final de esta calle sin salida, que se acumulará y adosará al edificio existente, liberando como espacio libre el terreno más próximo a los edificios de la Avda. de Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 454 m2



Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 229 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 225 m2 . Edificabilidad total: 728 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 130**

##### **U.A.11 Xabec**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.11 Xabec de suelo urbano consolidado, para facilitar el acceso desde la calle Xabec a la zona de aparcamiento prevista en la parte posterior y contigua al vial de acceso de Can Pastilla. Este acceso se realizará mediante la obertura de la prolongación de la calle Norai, de acuerdo con las alineaciones fijadas en el plano 6.1 Calificación del suelo Can Pastilla.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.873 m2

Sistemas locales de cesión:

Vialidad: 277 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 1.596 m2. Edificabilidad total: 798 m2

Usos: Los de la zona I2a

3. Obligaciones: únicamente cesión de suelo sin comportar obras de urbanización.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 131**

##### **UA.12 - Mar Egea 1**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.12 Mar Egea 1 de suelo urbano consolidado, para la ordenación de un espacio público o plaza en el cruce con la calle LLaut, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y una alta calidad urbana y ambiental en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 2.080 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 632 m2

Vialidad: 379 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 1.069 m2. Edificabilidad total: 587,95 m2

Usos: Los de la zona I2d.

3. Obligaciones: Urbanización del vial y del espacio libre con la preservación de la pineda.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio



### **Artículo 132**

#### **U.A.13 - Mar Egea 2**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.13 Mar Egea 2 de suelo urbano consolidado, para permitir la ampliación de la calle Mar Egea con un espacio público o paseo, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y un alta calidad urbana y ambiental en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 737 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 38 m<sup>2</sup>

Vialidad: 69 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 630 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 346,50 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona I2d.

3. Obligaciones: Urbanización del vial y del espacio libre con la preservación de la pineda.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

### **Artículo 133**

#### **UA.14 - Mar Egea 3**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.14 Mar Egea 3 de suelo urbano consolidado, para la ordenación de un espacio público o plaza en el cruce con la calle Mar Jónica, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y un alta calidad urbana y ambiental en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 4.595 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 529 m<sup>2</sup>

Vialidad: 807 m<sup>2</sup>.

Superficie de aprovechamiento privado: 3.259 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 1.792,45 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona I2d.

3. Obligaciones: Urbanización del vial y del espacio libre con la preservación de la pineda.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

### **Artículo 134**

#### **1UA.15 - Mar Egea 4**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.15 Mar Egea 4 de suelo urbano consolidado, para posibilitar la ampliación de la calle Mar Egea, para la ordenación de un espacio público o paseo, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y un alta calidad urbana y ambiental en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 3.677,10 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:





Espacios libres: 496 m2

Vialidad: 344 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 2.837,10 m2. Edificabilidad total: 1.560,41 m2

Usos: Los de la zona I2d.

3. Obligaciones: Urbanización del vial y del espacio libre con la preservación de la pineda.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio

#### Artículo 135

##### UA.16 - Mar Egea 5

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.16 Mar Egea 5 de suelo urbano consolidado, para permitir la ampliación de la calle Mar Jónica con un espacio público o paseo, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y un alta calidad urbana y ambiental en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.956 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 235 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 1.721 m2 . Edificabilidad total: 2.581,50 m2

Usos: Los de la zona TH

3. Obligaciones: Urbanización del espacio libre con la preservación de la pineda.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### Artículo 136

##### UA.17 - Platja de Palma

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.17 Platja de Palma de suelo urbano consolidado, con el objeto de obtener la cesión del vial situado entre el establecimiento hotelero y la zona de equipamientos, y de conexión con la calle Ramal de Ca Na Gabriela. La cesión del vial vendrá compensada por el incremento de edificabilidad adjudicado a este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 24.272 m2

Sistemas públicos de cesión:

Vialidad: 1.781 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 22.491 m2. Edificabilidad total: 33.736,50 m2.

Usos: Los de la zona TH

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### Artículo 137

##### UA.18 - Taurus

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.18 Taurus de suelo urbano consolidado para facilitar la ordenación de este ámbito ocupado por una instalación hotelera, con el objeto de facilitar la apertura de una calle entre la Avda. América y la calle Ramal Ca Na Gabriela, y delimitar el ámbito destinado a equipamientos deportivos.





2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 15.186 m2

Sistemas locales de cesión:

Equipamientos: 3.193 m2

Vialidad: 902 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 11.091 m2. Edificabilidad total 16.636,50 m2

Usos: Los de la zona TH

3. Obligaciones: Urbanización del nuevo vial.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 138**

##### **UA.19 - Trasmé**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.19 Trasmé de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la calle Trasmé con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico del Arenal de Palma.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 452 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 127 m2

Vialidad: 64 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 261 m2. Edificabilidad total: 829 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 139**

##### **UA.20 - Ctra. Militar 1**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.20 – Ctra. Militar de suelo urbano consolidado, para completar la ordenación urbana en este ámbito, con la disposición de una amplia zona comercial y de servicios, un área de equipamientos, y la reserva de espacio libre frente a la crta. Militar para conformar un paisaje arbolado de alta calidad urbana y ambiental en esta vía de acceso básica al Arenal de Palma. La delimitación de la unidad de actuación debe facilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 8.363 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 2.310 m2.

Equipamientos: 1.846 m2

Vialidad: 985 m2



Superficie de aprovechamiento privado: 3.222 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total 2.577,6 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona S2c

3. Obligaciones: Urbanización de la vialidad, y adecuación de los espacios libres con plantación de pinos.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 140**

##### **UA.21 – Ctra Militar 2**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.21 – Ctra Militar de suelo urbano consolidado, para completar la ordenación urbana en este ámbito, con la disposición de una amplia zona comercial y de servicios, un área de equipamientos, y la reserva de espacio libre frente a la crta. Militar para conformar un paisaje arbolado de alta calidad urbana y ambiental en esta vía de acceso básica al Arenal de Palma. La delimitación de la unidad de actuación debe facilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 9.750 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 2.160 m<sup>2</sup>

Equipamientos: 1.111 m<sup>2</sup>

Vialidad: 1.756 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 4.723 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total 3.778,4 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona S2c

3. Obligaciones: Urbanización de la parte correspondiente de la calle Bellavista-N, y adecuación de los espacios libres con plantación de pinos.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### **Artículo 141**

##### **UA.22 - Ferrocarril 1**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.22 Ferrocarril 1 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 564 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 53 m<sup>2</sup>

Vialidad: 71 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 440 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total: 286 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.





**Artículo 142**

**UA.23 - Ferrocarril 2**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.23 Ferrocarril 2 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 912 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 81 m<sup>2</sup>

Vialidad: 76 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 755 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 490,75 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

**Artículo 143**

**UA.24 - Ferrocarril 3**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.24 Ferrocarril 3 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.645 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 305 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 144 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 1.196 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total 777,40 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

**Artículo 144**

**UA.25 - Ferrocarril 4**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.25 Ferrocarril 4 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 723 m<sup>2</sup>





Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 133 m2

Vialidad: 21 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 569 m2. Edificabilidad total: 369,85 m2

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 145**

##### **UA.26 - Ferrocarril 5**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.26 Ferrocarril 5 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 5.634 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 397 m2

Vialidad: 111 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 5.126 m2 . Edificabilidad total: 3.331,90 m2

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 146**

##### **UA.27 - Ferrocarril 6**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.27 Ferrocarril 6 de suelo urbano consolidado, para la obtención de los espacios libres situados a lo largo de la calle Bellavista-N, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

Se permitirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la cesión, a través del espacio libre.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 2.966 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 121 m2

Vialidad: 192 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 2.653 m2. Edificabilidad total: 1.724,45 m2

Usos: Los de la zona E

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.



4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

**Artículo 147**

**UA.28 - Bellavista**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.28 Bellavista de suelo urbano no consolidado, para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de esta antigua urbanización, así como para la obtención de los espacios libres y equipamientos delimitados en el mismo, y facilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico.

El PRI incorpora, la ordenación resultante de la “modificación puntual del PGOU relativa a la UE/82-01 Bellavista” tramitada por el Ayuntamiento de Palma y aprobada definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión de 25 de marzo de 2011. Esta ordenación se recoge dentro de la unidad de actuación, y deberán aprobarse los correspondientes proyectos de urbanización y de reparcelación.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión serán los siguientes:

Superficie total: 307.510 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 8.672 m<sup>2</sup>

Equipamientos: 10.797 m<sup>2</sup>

Vialidad: 92.531 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 195.510 m<sup>2</sup>. Nº máximo viviendas: 489

Cesión del 10% de aprovechamiento medio.

Usos: Los de la zona correspondiente (I2a, S2b, S2c, VA2c, E4a)

En caso de discordancias entre las estimaciones de superficies, prevalecerán las superficies de medición real resultantes de la ordenación fijada en la citada modificación puntual del PGOU.

3. Obligaciones: Realización de las obras de urbanización de este ámbito.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio. El desarrollo del sector deberá prever las medidas correctoras necesarias para la adecuación a los objetivos de cualidad acústica que establece el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se despliega la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Estas medidas deberán tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.

**Artículo 148**

**UA.29 - Bellavista 2**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.29 Bellavista 2 de suelo urbano no consolidado, en el límite sur de la urbanización Bellavista, para completar la obtención de los espacios libres situados junto al torrent des Jueus, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 7.419 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 2.918 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 1.055 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 3.446 m<sup>2</sup> . Edific. total: 1.723 m<sup>2</sup>

Se deberá ceder el porcentaje de la edificabilidad media ponderada previsto en la legislación del suelo que, en su momento , le sea de aplicación.





Usos: Los de la zona I2a

3. Obligaciones: Realización de las obras de urbanización de este ámbito.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 149**

##### **UA.30 - P. Rafael Serra**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.30 P.Rafael Serra de suelo urbano consolidado, con el objeto de facilitar la abertura y prolongación de la calle P.Rafael Serra en este punto.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 470 m2

Sistemas locales de cesión:

Vialidad: 252 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 218 m2. Edificabilidad total: 477,90 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Completar las obras de urbanización.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 150**

##### **UA.31 - Amilcar**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.31 Amilcar de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la calle Amilcar con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico del Arenal de Palma.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 377 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 101 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 276 m2 . Edificabilidad total: 730 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.
4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 151**

##### **UA.32 - Asdrúbal**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.32 Asdrúbal de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la calle Trasmé con un pequeño espacio público que facilite las implantaciones comerciales o de restauración, y permita reforzar y potenciar el uso público y comercial de este eje básico del Arenal de Palma.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 322 m2

Sistemas locales de cesión:





Espacios libres: 89 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 233 m2 . Edificabilidad total: 824 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 152**

##### **UA.33 - Marineta**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.33 Marineta de suelo urbano consolidado, con el objeto de posibilitar el ensanchamiento de la calle de este nombre en el cruce con la calle Torrent, con un pequeño espacio público que facilite la implantación comercial, así como la mejora de la calidad urbana en este ámbito densificado y de estrechas calles del Arenal de Lluçmajor.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 326 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 103 m2.

Superficie de aprovechamiento privado: 223 m2 . Edificabilidad total: 591 m2

Usos: Los de la zona D

3. Obligaciones: Urbanización y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 153**

##### **UA 34 – Sant Bartomeu**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.34 - Sant Bartomeu, situada en el límite este del área urbana del Arenal, para la disponibilidad del terreno necesario para facilitar las operaciones de rehabilitación urbana y reequipamiento del ámbito del Arenal de Lluçmajor, y completar la trama urbana en este ámbito.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 17.685 m2

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 1.990 m2

Equipamientos: 4.652 m2

Vialidad: 2.296 m2

Superficie de aprovechamiento privado: 8.747 m2. Edificabilidad total: 13.120,50 m2

Usos: Los de la zona T

Se deberá ceder el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada previsto en la legislación del suelo que, en su momento, le sea de aplicación.

3. Urbanización de la vialidad y plantación de arbolado en el espacio libre.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.





#### Artículo 154

##### UA.35 - Ptge. Mollet

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.35 - Ptge. Mollet de suelo urbano consolidado, para la obtención del vial de acceso al final de la calle Roses.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 3.005 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Vialidad: 371 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 2.634 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 1.551,74 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona VT

3. Obligaciones: Urbanización del vial.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

#### Artículo 155

##### UA.36 - Tanca d'Estadossos (discontinua)

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.36 - Tanca d'Estadossos (discontinua), situada en el límite oeste del área urbana del Arenal de Lluçmajor, en el entorno del torrent de Son Verí y junto a la amplia zona de equipamientos públicos existentes, para configurar un gran parque equipado de referencia en la zona turística de l'Arenal de Lluçmajor.

El parque se conformará como una amplia zona verde de bosque mediterráneo colindante al torrent, en la que se incorporaran rutas para paseo y deporte, equipamientos deportivos al aire libre, u otros equipamientos de soporte para el turismo de estancias deportivas que favorezcan la desestacionalización de la oferta turística. La ordenación de este parque deberá ser compatible con la conservación de su masa forestal.

En el ámbito más cercano a la carretera de Cala Blava, se sitúa la zona de aprovechamiento privado para usos comerciales, que permitirá completar la oferta comercial de este ámbito turístico de l'Arenal de Lluçmajor.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 93.316 m<sup>2</sup>

Sistemas públicos de cesión:

Espacios libres: 48.566 m<sup>2</sup>

Equipamientos: 25.361 m<sup>2</sup>

Vialidad: 1.018 m<sup>2</sup>

La zona de protección de carreteras situada entre el sector y la carretera con la calificación de suelo rústico APT, tendrá la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito a la unidad de actuación, y será de cesión.

Superficie de aprovechamiento privado: 18.371 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 7.348,4 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona S2d

3. Obligaciones: La implantación de una gran superficie comercial u otro uso que genere importante movilidad, precisará la reforma del acceso viario des de la Avenida Europa, para evitar interferencias con la circulación de la carretera de Cala Blava, y el informe favorable de la Dirección General de carreteras.

La ordenación de los espacios de aparcamiento se adecuará a los criterios establecidos en el 0.6 para los aparcamientos a cielo abierto. El uso de estos aparcamientos se adecuará para su utilización pública para la zona de equipamientos colindante.





La cesión de los espacios libres no comporta costes de urbanización de estos, al ser espacios de características forestales con funciones paisajísticas y de protección mediambiental.

4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 1er cuatrienio.

5. Estudio de impacto e integración paisajística: Dada la situación del ámbito comercial en la fachada de la carretera de Cala Blava, y con el fin de proteger la imagen y la calidad del paisaje visible desde esta carretera, la autorización de cualquier actuación en este ámbito precisará la redacción de un estudio de impacto e integración paisajística.

El estudio fijará la adecuación de la edificación, instalaciones o ámbitos de aparcamiento que se propongan, con la máxima preservación del arbolado existente y en especial de todo el arbolado situado fuera del límite de edificación. El estudio incorporará la plantación de arbolado en el frente de la carretera y en las áreas de aparcamiento, así como las demás medidas necesarias para minimizar el impacto visual de la edificación y facilitar su integración al paisaje circundante. Se evitara las edificaciones, cerramientos, edificaciones auxiliares (aunque sean provisionales), carteles o instalaciones, que por su situación, volumen, color o baja calidad puedan incidir negativamente en la percepción de la imagen del entorno donde se sitúen.

6. En las zonas edificables con masa forestal a preservar, las medidas de conservación de esta deben ser compatibles con las medidas de prevención de riesgo de incendios y, a tal efecto aparte de incorporar medidas de seguridad vial para hacer frente a una primera situación de emergencia, las nuevas construcciones se situarán en un radio de 30 m de vegetación limpiada para reducir la carga de combustible.

#### **Artículo 156**

##### **UA.37 - Son Granada**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.37 - Son Granada de suelo urbano consolidado, con el objeto de facilitar la abertura y conexión de la calle Son Granada en este punto.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 1.549 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Vialidad: 117 m<sup>2</sup>.

Superficie de aprovechamiento privado: 1.432 m<sup>2</sup>. - Edificabilidad total: 716 m<sup>2</sup>

Usos: Los de la zona I2c

3. Obligaciones: cesión de los terrenos de vialidad, sin costes adicionales de urbanización.

4. Sistema de actuación y programación: Cooperación en el 2º cuatrienio.

#### **Artículo 157**

##### **UA.38 - Equipamientos Bellavista**

1. Se delimita la unidad de actuación U.A.38 - Equipamientos Bellavista, para la obtención de la vialidad y los espacios libres situados en este ámbito

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 15.229 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 1.573 m<sup>2</sup>

Vialidad: 488 m<sup>2</sup>.

Superficie de equipamiento privado: 13.168 m<sup>2</sup> . Edificabilidad total 3.292 m<sup>2</sup>

Usos: Equipamientos deportivos privados.

3. Obligaciones: Urbanización de los caminos de acceso.



4. Sistema de actuación y programación: Compensación en el 2º cuatrienio.

**TÍTULO VI**  
**Regulación del suelo urbanizable**

**Capítulo I**  
**Disposiciones comunes**

**Artículo 158**  
**Suelo urbanizable**

Este PRI clasifica como suelo urbanizable los sectores objeto de urbanización dentro del período de vigencia del plan. La delimitación de estos sectores se refleja en los planos de calificación del suelo.

**Artículo 159**  
**Determinaciones para los sectores de suelo urbanizable**

Este PRI determina para los sectores de suelo urbanizable:

- a). La delimitación de sectores para su desarrollo en planes parciales.
- b) El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable que se establece en 0,2456.
- c) El aprovechamiento medio de cada sector, que se establece para cada uno de ellos fijando un coeficiente de edificabilidad bruta del mismo, los usos admitidos y las intensidades.
- d) Las reservas mínimas de suelo para dotaciones de equipamientos y espacios libres.  
En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, se establece su zonificación para su desarrollo directo. En los demás sectores, se fija en los planos normativos con línea discontinua el trazado indicativo de la red viaria básica y la localización indicativa de las áreas de equipamientos y espacios libres.
- e) La zona de protección de carreteras de propiedad privada situada entre el sector y la carretera con la calificación de suelo rústico APT, tendrá la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito al sector correspondiente, y será de cesión.
- f) Los documentos de planeamiento derivado justificarán, en los informes ambientales respectivos, la adopción de los criterios ambientales establecidos en la documentación ambiental de este PRI.
- g) El plan parcial incorporará un estudio de adecuación e integración paisajística, que fijará las medidas correctoras de plantación de arbolado y otras que se consideren necesarias, para su adecuada integración al paisaje desde las principales carreteras y ejes visuales exteriores, de acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 77 de esta normativa.

**Artículo 160**  
**Sistemas urbanísticos públicos en suelo urbanizable objeto de cesión obligatoria y gratuita**

En relación con cada sector, y cumpliendo en todo caso las obligaciones mínimas que fija la legislación urbanística vigente, el PRI establece las reservas de suelos destinados a sistemas urbanísticos de carácter público, las cuales deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita. Comprenden los siguientes destinos:

El suelo destinado a viales y estacionamientos en superficie, públicos.

El suelo destinado a espacios libres públicos.

El suelo destinado a equipamientos públicos.

El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.

**Artículo 161**  
**Delimitación de los sectores urbanizables**

Este PRI delimita seis sectores urbanizables:

SUP-1. Son Garcés

SUP-2. Torre Redona



SUP-3. Ses Fontanelles

SUP-4. Acceso P. Maravillas

SUP-5. Vista Alegre

SUP-6. Acceso Sant Cristòfol

## Capítulo II Determinaciones relativas a los sectores urbanizables

### Artículo 162

#### SUP 1 - SON GARCIES

1. Objeto: Se delimita el sector urbanizable SUP 1 – SON GARCIES, situado entre el área urbana de Can Pastilla y la autovía de Llevant, para facilitar las operaciones de reequipamiento y rehabilitación urbana del ámbito de Can Pastilla, obtener la disponibilidad del terreno necesario para esta finalidad, y completar la trama urbana en este ámbito.

El plan parcial dispondrá los espacios libres y/o parque urbano necesarios, para configurar el paisaje de parque arbolado de la fachada límite de Can Pastilla con la citada autovía de Llevant.

Dada la situación del sector dentro de la zona de servidumbre acústica del aeropuerto, no se admiten nuevos usos residenciales ni dotacionales educativos y sanitarios, en el mismo.

2. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 39.069 m<sup>2</sup>

coeficiente edificabilidad bruta 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edif. total resultante 15.236,91 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio del sector: 0,2345

3. Cesiones obligatorias:

Reserva mínima de sistemas públicos:

Espacios libres 20% del ámbito del sector

Equipamientos: 15% del ámbito del sector

Vialidad del sector

La superficie de suelo destinada a "ST Punto verde" será de 4.000 m<sup>2</sup> y esta incluida dentro del 15% de cesión de Equipamientos.

La zona de protección de carreteras de propiedad privada situada entre el sector y la autovía de Llevant, tendrá la calificación de suelo rústico APT y la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito al sector.

Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector

Los sistemas públicos se regirán por las determinaciones establecidas en el "Título cuarto - Régimen de los sistemas urbanísticos" de esta normativa.

Los terrenos de cesión para equipamientos podrán destinarse a operaciones de transferencia urbanística en las condiciones fijadas en el artículo 68 de esta normativa.

4. Usos admitidos:

Equipamientos y servicios de soporte a la actividad turística: Pequeño comercio, grandes establecimientos comerciales (\*), Restauración, Recreativo, Administrativo, Almacén, Deportivo, Sanitario, Educativo, Religioso, Sociocultural, Abastecimiento, Equipamientos ambientales



y de gestión de residuos urbanos, Taller artesanal, Garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros, Gasolineras, aparcamiento de vehículos.

(\*) La autorización para la instalación de establecimientos comerciales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de Comercio

5. Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el segundo cuatrienio.

6. Medidas preventivas o correctoras sugeridas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- En caso de actuación sobre el área de aparcamiento se deberán realizar estudios edafológicos que descarten la afectación del mismo por posibles vertidos de contaminantes.
- En la medida de lo posible se mantendrá el trazado del camino existente al norte del sector.
- En las zonas no destinadas a la circulación y aparcamiento de vehículos se deberá maximizar la permeabilidad del terreno. En las zonas de aparcamiento se deberán prever los sistemas de retención de hidrocarburos necesarios para evitar la posible contaminación de suelos.
- Se deberá garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se planteen en el sector, teniendo en cuenta su localización paralela a la autovía y la visibilidad del sector desde ésta.
- Los espacios libres se preverán con especies autóctonas de la zona y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la autovía.
- El Plan parcial correspondiente deberá detallar las medidas y regulaciones específicas en relación con la incorporación de los criterios de construcción sostenible y eficiencia energética previstas en la normativa del PRI para garantizar la minimización del impacto sobre el consumo de recursos en las nuevas edificaciones.
- En función de la tipología de usos previstos, especialmente si estos son de tipo comercial, se deberán prever estudios de evaluación de la movilidad generada, con el fin de asegurar la capacidad de absorción del tráfico y asegurar la conexión de estos sectores a través de sistemas de movilidad sostenibles.
- El desarrollo del sector deberá atender las medidas de protección contra la contaminación acústica prescritas en el artículo 209 .

7. Medidas en relación a las servidumbres aeronáuticas

- a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, salvo que se presente por parte del promotor un Estudio Aeronáutico de Seguridad, que acredite a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) tras informe técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.
- b) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- c) Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.
- d) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, de planes parciales u otros instrumentos de desarrollo, de su revisión o modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

**Artículo 163**

**SUP 2 - TORRE REDONA**

1. Objeto: Se delimita el sector urbanizable SUP 2 - TORRE REDONA situado entre la área urbana de Can Pastilla y la autovía de Llevant, para facilitar las operaciones de reequipamiento y rehabilitación urbana del ámbito de Can Pastilla, obtener la disponibilidad del terreno necesario para esta finalidad, y completar la trama urbana en este ámbito.

El plan parcial preservará e incorporará la pineda existente en el sistema de espacios libres, y dispondrá los espacios libres y/o parque urbano necesario, para configurar el paisaje de parque arbolado de la fachada límite de Can Pastilla con la citada autovía de Llevant.

En el ámbito afectado por la zona de servidumbre acústica del aeropuerto, no se admiten nuevos usos residenciales ni dotacionales educativos y sanitarios.

2. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 74.237 m<sup>2</sup>

coeficiente edificabilidad bruta 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edif. total resultante 28.952,43 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio del sector: 0,2345

3. Cesiones obligatorias:

Reserva mínima de sistemas públicos:

Espacios libres 25% del ámbito del sector

Equipamientos: 10% del ámbito del sector

Vialidad del sector

La zona de protección de carreteras de propiedad privada situada entre el sector y la autovía de Llevant, tendrá la calificación de suelo rústico APT y la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito al sector.

Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector

Los sistemas públicos se regirán por las determinaciones establecidas en el Título cuarto - Régimen de los sistemas urbanísticos de esta normativa.

Los terrenos de cesión para equipamientos podrán destinarse a operaciones de transferencia urbanística en las condiciones fijadas en el artículo 68 de esta normativa.

4. Usos admitidos:

Equipamientos y servicios de soporte a la actividad turística: Pequeño comercio, grandes establecimientos comerciales (\*), Restauración, Recreativo, Administrativo, Almacén, Deportivo, Sanitario, Educativo, Religioso, Sociocultural, Abastecimiento, Equipamientos ambientales y de gestión de residuos urbanos, Taller artesanal, Garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros, Gasolineras, aparcamiento de vehículos.

Se admiten únicamente los usos residenciales y turísticos de las edificaciones existentes, o los procedentes de operaciones de rehabilitación o realojo urbano como transferencia del aprovechamiento de las mismas.

(\* ) La autorización para la instalación de establecimientos comerciales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de Comercio

5. Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el segundo cuatrienio.

6. Medidas preventivas o correctoras sugeridas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- Se conservarán los elementos e instalaciones vinculados a la antigua actividad agrícola (molinos), integrándolos en la urbanización prevista.
- En las zonas no destinadas a la circulación y aparcamiento de vehículos se deberá maximizar la permeabilidad del terreno. En las zonas de aparcamiento se deberán prever los sistemas de retención de hidrocarburos necesarios para evitar la posible contaminación de suelos.
- Se deberá garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se planteen en el sector, teniendo en cuenta su localización paralela a la autovía y la visibilidad del sector desde ésta.





- Los espacios libres se preverán con especies autóctonas de la zona y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la autovía.
- El Plan parcial correspondiente deberá detallar las medidas y regulaciones específicas en relación con la incorporación de los criterios de construcción sostenible y eficiencia energética previstas en la normativa del PRI para garantizar la minimización del impacto sobre el consumo de recursos en las nuevas edificaciones.
- En función de la tipología de usos previstos, especialmente si estos son de tipo comercial, se deberán prever estudios de evaluación de la movilidad generada, con el fin de asegurar la capacidad de absorción del tráfico y asegurar la conexión de estos sectores a través de sistemas de movilidad sostenibles.
- El desarrollo del sector deberá atender las medidas de protección contra la contaminación acústica prescritas en el artículo 209 .

#### 7. Medidas en relación a las servidumbres aeronáuticas

- a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, salvo que se presente por parte del promotor un Estudio Aeronáutico de Seguridad, que acredite a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) tras informe técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.
- b) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- c) Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.
- d) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, de planes parciales u otros instrumentos de desarrollo, de su revisión o modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

#### Artículo 164

#### SUP 3 - SES FONTANELLES

1. Objeto: Se mantiene la delimitación, determinaciones y parámetros urbanísticos del Plan Parcial ses Fontanelles aprobado definitivamente (ap. def. 25/9/2003), así como del P. Urbanización (ap. def.11/5/2007), y P. Compensación (ap. def. 26/7/2006).

De acuerdo con la disposición adicional cuarta del D.L. 8/2012 de medidas urgentes para la Platja de Palma, para la ejecución de las obras de urbanización y edificación, deberá presentarse un plan de vigilancia y control ambiental para garantizar la preservación y mantenimiento de los valores ambientales de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Este plan como mínimo:

- a) Recogerá las determinaciones de las diferentes autorizaciones previas e informes hidrológicos y ambientales que consten en la tramitación de los proyectos para ejecutar, así como también podrá proponer medidas adicionales de protección.
- b) Determinará las medidas que se deban adoptar para dar cumplimiento a las determinaciones y medidas de protección de la letra a) anterior.
- c) Fijará la periodicidad de transmitir a la consejería competente en materia de medio ambiente los informes en relación a la ejecución de las obras y el cumplimiento del plan.
- d) Determinará, en función del presupuesto del proyecto, la obligatoriedad de contratar un auditor ambiental en los términos previstos en el artículo 54.2 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

2- Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie total:	325.937 m2
coeficiente edificabilidad bruta	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (terciario)
	1,144 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (comercial)



Edif. total resultante 93.181 m2

3. Cesiones obligatorias:

Reserva mínima de sistemas públicos:

Espacios libres 178.059 m2

Equipamientos públicos 16.963 m2

Vialidad del sector

Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector

4. Usos admitidos:

Los determinados en el plan parcial aprobado: comerciales y administrativos, dotacional comercial, pequeños almacenes y talleres, 1 vivienda por cada 1000 m2 const. para vigilancia y mantenimiento.

En el ámbito afectado por la zona de servidumbre acústica del aeropuerto, no se admiten nuevos usos residenciales ni dotacionales educativos y sanitarios.

5. Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el primer cuatrienio.

6. Medidas en relación a las servidumbres aeronáuticas

a) - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, salvo que se presente por parte del promotor un Estudio Aeronáutico de Seguridad, que acredite a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) tras informe técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

c) Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

d) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, de planes parciales u otros instrumentos de desarrollo, de su revisión o modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

e) En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

**Artículo 165**

**SUP 4 – ACCESO P. MARAVILLAS**

1. Objeto: Se delimita el sector de suelo urbanizable directamente ordenado SUP4 - ACCESO P. MARAVILLAS, para completar la ordenación urbana en este ámbito, obtener la disponibilidad de una amplia área de equipamientos y la reserva del espacio para la prolongación del Paseo de las Maravillas, así como facilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:



Superficie total: 25.353 m<sup>2</sup>  
Superficie de aprovechamiento privado: 11.788 m<sup>2</sup>.  
Coeficiente edificabilidad bruta total: 0,285 m/m<sup>2</sup>  
Zona unifamiliar aislada - I2a (sup.: 7.333 m<sup>2</sup> / edificabilidad: 3666,5 m<sup>2</sup>).  
Zona comercial y servicios - S2c (sup.: 4.455 m<sup>2</sup> / edificabilidad: 3564 m<sup>2</sup>)  
Se establece un máximo de 18 viviendas en el sector

(De acuerdo con el art.10 de la Ley 7/2012, en el sector no se prevé reserva de vivienda en régimen de protección pública)

Altura máxima: 2 plantas

Aprovechamiento medio del sector: 0,2246

### 3. Cesiones obligatorias:

Sistemas públicos de cesión: 13.565 m<sup>2</sup>  
Espacios libres: 1.110 m<sup>2</sup>  
Equipamientos y S.T. 8.734 m<sup>2</sup>  
Vialidad: 3.721 m<sup>2</sup>

(Los terrenos de cesión incorporan los sistemas generales que determina el PTM - Norma 9)

(De acuerdo con el art.4 de la Ley 7/2012 estas cesiones substituyen las fijadas con carácter general para los suelos urbanizables)

Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector

Los sistemas públicos se regirán por las determinaciones establecidas en el "Título cuarto - Régimen de los sistemas urbanísticos" de esta normativa.

Los terrenos de cesión para equipamientos podrán destinarse a operaciones de transferencia urbanística en las condiciones fijadas en el en el Artículo 68 de esta normativa.

### 4. Usos admitidos:

Los determinados para cada una de las zonas fijadas en la ordenación (zonas I2a y S2c)

5. Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el segundo cuatrienio.

El desarrollo del sector deberá atender las medidas de protección contra la contaminación acústica prescritas en el artículo 209 .

### Artículo 166

#### SUP 5 - VISTA ALEGRE

1. Objeto: Se delimita el sector urbanizable SUP 5 – VISTA ALEGRE, situado en el límite este de la Porciúncula, para facilitar las operaciones de reequipamiento de Platja de Palma, obtener la disponibilidad del terreno necesario para esta finalidad, y completar la trama urbana en este ámbito.

El plan parcial preservará e incorporará la pineda existente dentro del sistema de espacios libres del sector, posibilitará la implantación de un establecimiento hotelero de categoría mínima de 4\*, así como la disponibilidad de terreno para equipamientos complementarios a la actividad turística, compatibilizando en lo posible, la singularidad que otorga a este ámbito la existencia de las antiguas canteras en desuso.

2. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie: 122.354 m<sup>2</sup>





Coefficiente edificabilidad bruta total: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

que se desglosa en: (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s - máximo para uso hotelero)

(0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s - mínimo para uso comercial, servicios, y equipamiento privado)

(0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s - máximo para uso residencial)

Edif. total resultante: 48.941,6 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 5 plantas (18,60 m)

Aprovechamiento medio del sector: 0,2329

La ratio turística o intensidad de uso turístico será de 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> de parcela (\*), con un número máximo total de 560 plazas hoteleras.

La densidad máxima de viviendas será de 1 vivienda por cada 90 m<sup>2</sup> construidos destinados a este uso. Se establece un número máximo total de 62 viviendas.

El número de plazas hoteleras se podrá incrementar respetando el índice de intensidad de uso turístico fijado, siempre que este incremento se detraiga del número de habitantes equivalentes de la zona de uso residencial con la consecuente reducción del número de viviendas. En ningún caso se podrá aumentar el total fijado para la suma de la capacidad de población residencial más la turística.

Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad destinada a uso residencial para viviendas de protección pública.

(\*) La ratio turística o intensidad de uso turístico aplicable será la determinada por la legislación vigente en cada momento, en el caso de ser esta superior a la establecida en este PRI de Platja de Palma.

### 3. Cesiones obligatorias:

Reserva mínima de sistemas públicos:

Espacios libres: 20% del ámbito del sector

Equipamientos públicos: 15% del ámbito del sector

Vialidad del sector

Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector

La cesión de sistemas públicos incluye la reserva mínima del 20% de sistemas generales fijada en la norma 9.1 del Plan Territorial insular de Mallorca.

Los sistemas públicos se registrarán por las determinaciones establecidas en el "Título cuarto - Régimen de los sistemas urbanísticos" de esta normativa.

Los terrenos de cesión para equipamientos podrán destinarse a operaciones de transferencia urbanística en las condiciones fijadas en el en el Artículo 68 de esta normativa.

### 4. Usos admitidos:

Equipamientos y servicios de soporte a la actividad turística: Turístico-hotelero\*, Pequeño comercio, grandes establecimientos comerciales\*\*, Restauración, Recreativo, Administrativo, Almacén, Deportivo, Sanitario-asistencial, Educativo, Religioso, Sociocultural, Abastecimiento, Equipamientos ambientales y de gestión de residuos urbanos, Taller artesanal, Garajes y talleres de mantenimiento de vehículos ligeros, Gasolineras, aparcamiento de vehículos.

Se admiten asimismo los usos residenciales para completar los tejidos urbanos colindantes.

(\*) Con la categoría mínima de 4 estrellas, y en las condiciones establecidas en la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears.

(\*\*) La autorización para la instalación de establecimientos comerciales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de Comercio.



5. Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el primer cuatrienio.

6. Medidas preventivas o correctoras sugeridas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- A partir de lo establecido en el inventario de canteras del 2001 se deberá realizar un análisis de calidad de suelo para garantizar la inexistencia de impactos derivados de la existencia de vertidos incontrolados.
- En aquellos ámbitos afectados por taludes de cierta relevancia se intentará adaptar la topografía para minimizar la necesidad de movimiento de tierras. Se deberá prestar especial atención a las posibles inestabilidades existentes.
- En las zonas no destinadas a la circulación y aparcamiento de vehículos se deberá maximizar la permeabilidad del terreno. En las zonas de aparcamiento se deberán prever los sistemas de retención de hidrocarburos necesarios para evitar la posible contaminación de suelos.
- Se deberá garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se planteen en el sector, teniendo en cuenta su localización paralela a la autovía y la visibilidad del sector desde ésta.
- El Plan parcial correspondiente deberá detallar las medidas y regulaciones específicas en relación con la incorporación de los criterios de construcción sostenible y eficiencia energética previstas en la normativa del PRI para garantizar la minimización del impacto sobre el consumo de recursos en las nuevas edificaciones.
- En función de la tipología de usos previstos, se deberán prever estudios de evaluación de la movilidad generada, con el fin de asegurar la capacidad de absorción del tráfico y asegurar la conexión de estos sectores a través de sistemas de movilidad sostenibles.
- El desarrollo del sector deberá atender las medidas de protección contra la contaminación acústica prescritas en el artículo 209 .

**Artículo 167**

**SUP 6 - ACCESO SANT CRISTÒFOL (LLUCMAJOR)**

1. Objeto: Se delimita el sector de suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 – ACCESO SANT CRISTÒFOL, situado en el límite este del área urbana del Arenal con la carretera de Cala Blava, para facilitar las operaciones de rehabilitación urbana y reequipamiento del ámbito del Arenal de Lluçmajor, obtener la disponibilidad del terreno necesario para esta finalidad, y completar la trama urbana en este ámbito.

El sector es discontinuo e incorpora la cesión del tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la C./ Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el torrent des Jueus, para compensar este sistema general con el exceso sobre el aprovechamiento medio del total del suelo urbanizable de Platja de Palma.

El PRI determina la ordenación de este ámbito, que se grafia en el plano 6.7 “Calificación del suelo – Arenal de Lluçmajor”. Esta ordenación determina la reserva de los terrenos situados entre la calle d’Antoni Galmés y la carretera de Cala Blava, como espacios libres y de equipamientos para configurar el parque urbano de la fachada límite del área urbana del Arenal de Lluçmajor con la citada carretera; y en el ámbito más cercano a la calle Sant Cristobal sitúa las parcelas destinadas al aprovechamiento privado.

La posibilidad de un acceso directo desde la nueva rotonda del c./ Sant Cristòfol deberá ser compatible con la funcionalidad de la misma, y autorizada por la Dirección Insular de Carreteras del Consell de Mallorca.

2. Los parámetros urbanísticos para su gestión son los siguientes:

Superficie total: 57.552 m<sup>2</sup>

Coefficiente de edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 19.856 m<sup>2</sup>

Zona comercial y servicios-S2a (sup.:13.093 m<sup>2</sup> / edificabilidad:19.640 m<sup>2</sup>)

Aparcamiento: 4.847 m<sup>2</sup>

Zona edificación residencial - D4p (sup.: 1.916 m<sup>2</sup> / edificabilidad: 3.380 m<sup>2</sup>)

Se establece un máximo de 38 viviendas en el sector

Altura máxima: 4 plantas (13,30 m.)

(De acuerdo con el art.10 de la Ley 7/2012, en el sector no se prevé reserva de vivienda en régimen de protección pública)



Aprovechamiento medio del sector: 0,2836

3. Cesiones obligatorias:

Sistemas públicos de cesión: 37.696 m<sup>2</sup>

Espacios libres: 25.179 m<sup>2</sup>

Equipamientos: 9.305 m<sup>2</sup>

Vialidad y aparcamiento: 3.212 m<sup>2</sup>

La zona de protección de carreteras situada entre el sector y la carretera con la calificación de suelo rústico APT, tendrá la consideración de sistema general de comunicaciones adscrito al sector, y será de cesión.

(De acuerdo con el art.4 de la Ley 7/2012 estas cesiones substituyen a las fijadas con carácter general para los suelos urbanizables)

Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector

La cesión de los espacios libres no comporta costes de urbanización de estos, al ser espacios de características forestales con funciones paisajísticas y de protección mediambiental.

Los sistemas públicos se registrarán por las determinaciones establecidas en el "Título cuarto - Régimen de los sistemas urbanísticos" de esta normativa.

Los terrenos de cesión para equipamientos podrán destinarse a operaciones de transferencia urbanística en las condiciones fijadas en el artículo 68 de esta normativa.

4. Usos admitidos:

Los determinados para cada una de las zonas fijadas en la ordenación (zonas S2 y D4)

5. Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de Compensación, con una previsión de desarrollo en el segundo cuatrienio.

6. Medidas preventivas o correctoras sugeridas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- A partir de lo establecido en el inventario de canteras del 2001 deberá realizarse un análisis de calidad de suelo para garantizar la inexistencia de impactos derivados de vertidos incontrolados.
- En las zonas no destinadas a la circulación y aparcamiento de vehículos se deberá maximizar la permeabilidad del terreno. En las zonas de aparcamiento se deberán prever los sistemas de retención de hidrocarburos necesarios para evitar la posible contaminación de suelos.
- Se deberá garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se planteen en el sector, teniendo en cuenta su localización paralela a la carretera y la visibilidad del sector desde ésta.
- Para la implantación de grandes establecimientos comerciales se deberá prever el estudio de evaluación de la movilidad generada, con el fin de asegurar la accesibilidad desde las vías limítrofes, la capacidad de absorción del tráfico y asegurar la conexión de este ámbito a través de sistemas de movilidad sostenibles.
- Vista la posible incidencia del ruido generado por el tráfico de la carretera sobre algunos usos de los previstos en el sector, con el proyecto de urbanización se habrá de incluir un estudio acústico detallado y, si fuese el caso, las medidas correctoras necesarias a cargo del promotor, que habrán de tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.
- El desarrollo del sector deberá atender las medidas de protección contra la contaminación acústica prescritas en el artículo 209 .

## TÍTULO VII REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### Capítulo I Disposiciones de carácter general

#### Artículo 168 Ámbito del suelo rústico

Este plan clasifica como suelo rústico aquellos terrenos que por sus valores relativos a la *gea*, los suelos, las aguas, la vegetación, la fauna y

los ecosistemas y paisajes que conforman, hay que proteger y mantener libres de urbanización.

Los propietarios de suelo rústico tienen el derecho de uso, de goce y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados de los principios de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por la legislación aplicable.

#### **Artículo 169**

##### **Calificación y matriz de usos**

1. De acuerdo con el Plan Territorial insular de Mallorca, este plan califica el suelo rústico en las siguientes categorías.

- Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F)
- Área de interés agrario extensiva. (AIA-E)
- Área de transición de armonización (AT-H)
- Área de protección territorial (APT) – protección carreteras
- Área de Prevención de Riesgos (APR)
- Área de recuperación y restauración ambiental y paisajística (AR)

2. En cada una de estas zonas será de aplicación el régimen de usos y la limitación de actividades que se establece en la “Matriz de ordenación del suelo rústico y definición de actividades” del Anexo del PTIM. S’excluyen no obstante de este régimen de usos, y en todas las zonas, los usos señalados en el 173 y Artículo 64.3 de esta normativa.

#### **Artículo 170**

##### **Segregaciones y parcelaciones**

Se prohíbe la parcelación urbanística, así como las divisiones y segregaciones de las fincas rústicas actuales que resulten inferiores a la unidad mínima de cultivo. Se exceptúan las segregaciones necesarias en los supuestos de declaración de utilidad pública o de interés general.

#### **Artículo 171**

##### **Red de caminos**

La red de caminos y senderos definidos en los planos de ordenación está integrada por aquellos caminos rurales o forestales, sendas paisajísticas y vías verdes que configuran la estructura básica, y que responde a la necesidad de facilitar el desarrollo de las Actividades previstas en el suelo no urbanizable, a la vez que se integran en una red de vías verdes destinadas prioritariamente a paseo a pie o en bicicleta y en la divulgación de este entorno rural

Los caminos integrados en esta red deben garantizar su uso público y mantenerse en buen estado así como disponer de la señalización correspondiente.

#### **Artículo 172**

##### **Cercado de fincas**

1. Los cerramientos de fincas se adecuarán a las características tradicionales de los cerramientos existentes, con vallados macizos de piedra seca hasta una altura máxima de 0,90 cm. En aquellos casos en que sean imprescindibles en función del uso y las circunstancias del lugar se podrá prever una altura adicional a partir de los 0,90 cm. y hasta una altura máxima de 1,80 m. con cerramiento vegetal de arbustivas, y en ningún caso por encima de la base de 0,90 cm. podrán verse elementos opacos.

2. Los nuevos cercados de fincas deberán cumplir asimismo, las condiciones de separación a los caminos siguientes:

- a) Carreteras de la red primaria o secundaria: tres metros (3 m) desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de las servidumbres establecidas por la Ley de Carreteras.
- b) Carreteras de la red local o rural y caminos rurales: un metro (1,5 m) desde la arista exterior de la explanación, con un mínimo de cuatro metros (4 m) desde el eje del vial.

Cualquier cercado debe disponer, siempre que se cruce con un camino, de mecanismos que permitan el acceso de los vehículos de extinción y deberán permitir la continuidad de los senderos o vías verdes señalizadas.





Al realizarse los nuevos cerramientos de fincas se tendrán que excavar las cunetas.

3. Las obras de reparación, ampliación, u otras en muros existentes de piedra, se realizaran con idénticos materiales a los del cerramiento original.

#### **Artículo 173**

##### **Nuevas viviendas en el suelo rústico**

Dadas las características de este Plan y el ámbito que abarca, en el que no se precisan nuevas viviendas para la explotación del suelo agrícola y/o los recursos naturales, no se admitirán nuevas viviendas en ninguna de las zonas del suelo rústico, de este PRI.

#### **Artículo 174**

##### **Viviendas existentes en el medio rural**

1. A los efectos de lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de les Illes Balears, en las viviendas existentes en suelo rústico, podrán realizarse obras de consolidación, rehabilitación y mejora, para adaptarlas a las condiciones de habitabilidad, o en su caso, para adaptarlas al uso turístico de la forma contemplada en esta normativa, siempre que cumplan los requisitos mínimos siguientes:

- a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> útiles y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
- b) Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956, lo que se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público
- c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en este PRI.

2. Se podrán autorizar ampliaciones de las viviendas existentes hasta un máximo de un 20% de la superficie de vivienda legalmente construida. Esta ampliación, que se integrará tipológicamente en la vivienda existente, no superará los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el Plan Territorial de Mallorca o en este Plan y , en ningún caso, podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

No se autorizaran ampliaciones en los edificios o viviendas que se encuentren en situación de fuera de ordenación por haberse construido ilegalmente, mientras no sean legalizadas aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.

3. En todos los casos, las obras de rehabilitación y mejora deberán adaptarse a las condiciones del entorno, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original, debiendo respetar las determinaciones de las normas 20 y 22 del PTIM.

#### **Artículo 175**

##### **Construcciones que guarden relación con la naturaleza rústica de las fincas**

1. A los efectos previstos en el apartado 2º del artículo 21 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, tan sólo se considerarán “construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca” las siguientes: edificaciones e instalaciones agrarias auxiliares, invernadero, aljibes, casetas de aperos y construcciones rústicas tradicionales existentes.

2. Las obras de reforma y ampliación de las construcciones definidas en este artículo tendrán que ser las estrictamente necesarias y adecuadas para el desarrollo de las actividades agrarias, y no podrán suponer la transformación de la destinación y características esenciales de los terrenos. En todo caso, tendrá que incorporarse en el expediente informe favorable de la Conselleria de Agricultura sobre el cumplimiento de las condiciones anteriores.

3. Las solicitudes de licencia de obras referidas en estas construcciones, tendrán que ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretende construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca y, en su caso, el proyecto técnico de explotación agraria debidamente justificado.

4. Se entenderán por edificaciones o instalaciones agrarias auxiliares todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni acondicionadas para estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas al almacenamiento de productos agrarios de o para producción propia (establos, pajaros, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas,



bodegas, etc.).

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, a las condiciones particulares del área donde estén incluidas y a las condiciones particulares siguientes:

- a) Solo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, con el límite máximo de 5 m.
- b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los 2 m.
- c) Si fuese necesario construir una escalera, ésta será siempre exterior y descubierta, excepto en los supuestos del sub-apartado siguiente.
- d) Para edificaciones o instalaciones que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, almacenamientos de grano, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.
- e) Las instalaciones destinadas a animales tendrán que realizar las obras de impermeabilización del suelo sobre los que se instalen, para impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos se verterán en un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se genere. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono para la finca, se almacenarán en un lugar con pavimentación impermeable.

5. Invernaderos son aquellas construcciones provisionales, transparentes o translúcidas, destinadas a la protección de cultivos. Su altura máxima ha de ser inferior a 3,50 m. A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada calificación del suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.

6. Aljibes son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero contruidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará la utilización de técnicas tradicionales en su acabado exterior.

7. Casetas de aperos. Las casetas de aperos son pequeñas construcciones destinadas a la guarda y almacenamiento de herramientas y útiles para la explotación agraria de la finca. Se caracterizan para cumplir todos los parámetros siguientes:

- emplazamiento adosado a cualquier zona de la finca (no hace falta permiso del propietario confinante);
- superficie construida máxima: 12 m<sup>2</sup>, planta rectangular y estructura portante de muros de carga;
- un máximo de una ventana con máxima dimensión horizontal de 0,60 m; y una sola puerta de acceso.

8. Construcciones rústicas tradicionales. Las construcciones rústicas tradicionales tales como barracas de labrador, barracas de carbonero, albercas, canales, norias, pozos, molinos, aljibes, casetas de aperos, etc., se deberán conservar.

Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones que tiendan a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas y no se alteren substancialmente sus características estéticas.

#### **Artículo 176**

##### **Equipamientos e instalaciones en suelo rústico**

Por su situación colindante y de fácil acceso desde la zona urbana, el PRI destina el suelo rústico situado entre la zona urbana de Platja de Palma y la autovía de Llevant calificado como AT-H, específicamente para actividades complementaria al sector turístico, reservado básicamente para grandes equipamientos deportivos que claramente contribuyan a la desestacionalización, y que por sus dimensiones o características no pueden emplazarse en las zonas urbanas y sean de necesario emplazamiento en suelo rústico. Las instalaciones y equipamientos en este ámbito se adecuarán al entorno y deberán adoptar en su caso, las medidas correctoras necesarias para impedir ruidos o molestias a los sectores urbanos próximos.

Se admitirán asimismo las instalaciones medioambientales o energéticas alternativas que por sus características, finalidad o dimensiones deban emplazarse en el suelo rústico.

Dadas las características y el ámbito que abarca este Plan, no se admiten los usos ni las edificaciones de alojamiento hotelero y su oferta complementaria, instalaciones comerciales, de almacenamiento, educacionales o sanitario asistencial, así como tampoco las superficies de estacionamiento de vehículos de alquiler u otros.

Dentro de la zona delimitada, no se admiten los usos de ocio o recreativo, excepto los del apartado 2 del artículo 61 de la Ley 8/2012.

Dentro de la zona delimitada, en su caso, en las áreas de prevención de riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.



#### **Artículo 177**

#### **Restauración y adecuación de antiguas canteras para su incorporación a actividades pedagógicas, recreativas u otras**

1. El Consorcio priorizará la restauración de las antiguas canteras abandonadas de explotación manual, en especial las situadas en ámbitos incluidos en el catálogo de protección del patrimonio histórico de este PRI: canteras de “Es Castellet” (torrent d’es Jueus), “Es Fornás” (son Verí Nou), “Son Grauet – Son Verí de Baix” (son Verí) y “Can Bogueta” (Can Pastilla) por su interés etnológico en la conformación de un paisaje y una actividad propia de este lugar, y para su incorporación a las rutas de senderismo, actividades pedagógicas o recreativas.
2. La restauración de canteras en el ámbito de Platja de Palma podrá destinarse también a otros usos deportivos, recreativos, culturales, u otros que aprovechen y potencien las especiales características formales de estos ámbitos de actividad. La restauración y destino, deberán adecuarse a lo que establece el Plan director sectorial de canteras, y estarán sujetos a la autorización de la Comisión de Medio Ambiente.

#### **Artículo 178**

#### **Criterios de adecuación al paisaje. Estudios de impacto e integración paisajística.**

1. Criterios de adecuación al paisaje. Las construcciones e instalaciones a ubicar en suelo rústico deberán adaptarse al ambiente donde se ubiquen, armonizando e integrándose en el paisaje de su entorno.

- El emplazamiento de las construcciones será el menos impactante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. La tipología y el estilo arquitectónico se adecuarán a la arquitectura tradicional o armonizará con ella, con volúmenes simples, de planta sensiblemente rectangular
- Se utilizarán preferentemente elementos naturales y de piedra del país en cualquiera de sus fábricas y acabados. Se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre, o colores terrosos, en armonía con el paisaje natural, buscando la concordancia más que el contraste.
- Los proyectos incorporarán las medidas de plantación de arbolado u otras necesarias para una correcta integración en el paisaje circundante.

2. Estudios de impacto e integración paisajística. Para la autorización de construcciones o instalaciones en suelo rústico se deberá incorporar la correspondiente justificación de la idoneidad de su emplazamiento y adecuación a los criterios anteriores, así como de las medidas adoptadas para la integración paisajística en su entorno inmediato. Esta justificación se presentará con un estudio de impacto e integración paisajística, junto con el proyecto de obras para la solicitud de la licencia.

- El estudio se adecuará a la magnitud e importancia del proyecto; identificará los ejes y/o las principales visuales del emplazamiento, y justificará la idoneidad de la implantación y la volumetría propuesta, en función de su mejor integración y menor impacto visual desde los ejes visuales citados.
- El estudio justificará asimismo la idoneidad de la volumetría, materiales, colores, rótulos y demás elementos visuales del proyecto propuesto en función de su mejor integración al entorno, y propondrá las medidas de plantación de arbolado y tratamiento paisajístico adoptadas para evitar los impactos negativos y su integración al paisaje circundante.
- El Consorcio podrá dictaminar medidas adicionales o correctoras, preceptivas y vinculantes para la autorización de las obras.

### **Capítulo II**

#### **Regulación de las zonas en suelo rústico**

#### **Artículo 179**

#### **Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F)**

1. Se considerarán zonas de suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F) las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Se caracterizan por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de alguno de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y que se preserven de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino.

2. Los propietarios de estas zonas deben garantizar la buena conservación de estos espacios, garantizando su limpieza y mantenimiento. Las tareas de mantenimiento y limpieza garantizarán la protección de suelo y el mantenimiento de la vegetación de sotobosque. En este sentido se promoverán acuerdos de custodia del territorio entre los propietarios de las fincas privadas y entidades de custodia para asegurar la conservación de estos espacios.

3. Se prohíben nuevas construcciones.

#### **Artículo 180**

##### **Área de interés agrario extensiva (AIA-E)**

1. Se considerarán áreas de interés agrario extensivo. (AIA-E) las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Pertenecen a esta categoría aquellas zonas de alto valor edafológico, en su mayoría pertenecientes al Plan General de transformación de las superficies regables con aguas subterráneas y residuales depuradas.

2. El desarrollo de la actividad agraria no debe generar modificaciones del perfil natural del terreno, ni debe suponer la modificación del régimen de escorrentía superficial en caso de avenida.

3. Únicamente se permitirán construcciones agrícolas auxiliares directamente vinculadas a la explotación agrícola, las cuales deben tener una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> y una altura de 3 m. de altura máxima. El emplazamiento de estas construcciones será el menos impactante desde el punto de vista paisajístico y ambiental atendiendo a la preservación del espacio rural no artificializado.

#### **Artículo 181**

##### **Área de transición de armonización (AT-H)**

1. Se consideran áreas de transición de armonización (AT-H) las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas situadas junto al límite de los suelos urbanos de Platja de Palma y que conforman los ámbitos de frontera y transición con el suelo rústico del Pla de Sant Jordi y del interior del país.

2. Se consideran suelos aptos para actividades complementaria al sector turístico, reservado básicamente para grandes equipamientos deportivos que claramente contribuyan a la desestacionalización, y que por sus dimensiones o características no pueden emplazarse en las zonas urbanas y sean de necesario emplazamiento en suelo rústico. La regulación de los equipamientos e instalaciones admisibles se establece en el Artículo 176 de esta normativa.

3. La autorización de estas actividades y equipamientos, dada la importancia de este ámbito en la conformación del paisaje de la fachada de acceso a Platja de Palma, requerirá la tramitación de un plan especial de adecuación e integración paisajística, de acuerdo con las determinaciones establecidas en los Artículo 185.2 y Artículo 189 de esta normativa.

4. Mientras no se adopte una resolución de la Dirección General de Industria y Energía relativa a la situación de cada una de las explotaciones n

#### **Artículo 182**

##### **Área de protección territorial (APT) – protección carreteras**

1. De acuerdo con el art.19.e de la Ley 6/99 de las directrices de ordenación territorial de les Illes Balears, tiene la consideración de suelo rústico protegido como área de protección territorial, la franja de protección de carreteras, comprendida entre las dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de 25 m. en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 m. en las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria, y de 8 m. en las carreteras de la red local y rural.

2. Esta área de protección territorial, está sujeta a las limitaciones fijadas en la Ley 5/1990 de carreteras de les Illes Balears, y no computará a efectos de cesiones mínimas del sistema de espacios libres o equipamientos.

3. Las áreas APT grafiadas en los planos del PRIP se consideran aproximadas y su definición precisa se realizará, en su caso, con el planeamiento derivado u otras actuaciones que lo puedan requerir

#### **Artículo 183**

##### **Área de Prevención de Riesgos (APR)**

1. De acuerdo con el art.19.d de la Ley 6/99 de las directrices de ordenación territorial de les Illes Balears, las áreas de prevención de riesgos corresponden al suelo rústico protegido que presenta un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento.

A los efectos de la delimitación prevista en el artículo 25 de esta Ley, las áreas de prevención de riesgos de incendios serán las definidas por la Conselleria de Agricultura, en base a su vulnerabilidad. En el ámbito del PRI, únicamente se encuentra dentro de esta categoría un área situada en el término de Lluçmajor junto al torrent de Son Verí, que se recoge en el plano de calificación del suelo rústico (plano 3.1)

En estas áreas de prevención de riesgos, se prohíben las edificaciones e instalaciones permanentes, y se limitan los usos a los propios de la



explotación forestal.

#### **Artículo 184**

##### **Área de recuperación y restauración ambiental y paisajística (AR)**

1. Se incluyen como áreas de recuperación y restauración ambiental y paisajística las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas caracterizadas por un estado de degradación ocasionado por el abandono de los usos agropecuarios, por intensivas actividades extractivas y por la proximidad de procesos urbanizadores desequilibrados. El PRI tiene como finalidad en estos ámbitos la recuperación de los valores ambientales y paisajísticos, y en su caso los agropecuarios o forestales.

2. Las actuaciones de restauración que sean necesarias para recuperar los valores ambientales y paisajísticos se definirán en planes especiales, que se regulan en el artículo siguiente. El Consorcio podrá disponer la delimitación de otros planes especiales para la misma finalidad.

3. De acuerdo con lo que establece la Ley 8/2012 de Turismo, se consideran también suelos aptos para la ubicación de actividades deportivas, recreativas, culturales, u otras que contribuyan claramente a la desestacionalización y necesiten disponer de grandes superficies de suelo.

#### **Artículo 185**

##### **Planes especiales de adecuación paisajística y/o proyectos de integración y restauración del paisaje**

1. Los ámbitos especialmente sensibles, que por su posición y visualización desde las principales vías de acceso, tienen una incidencia importante en la percepción del paisaje de Platja de Palma, serán objeto de un Plan Especial de adecuación y restauración del paisaje.

Igualmente las áreas que han sido afectadas por actuaciones de obras de infraestructuras, explotación de canteras, alteraciones por procesos urbanizadores, u otros, que han comportado un impacto visual negativo sobre el paisaje, y que por su posición y visualización desde las vías principales tienen una incidencia importante en la percepción del paisaje de Platja de Palma, serán también objeto de un Plan Especial de integración y restauración del paisaje.

Con esta finalidad el PRI delimita los tres planes especiales de intervención en el paisaje abierto, siguientes:

2. Plan especial de adecuación e integración paisajística para la implantación de equipamientos o instalaciones en la zona de transición de armonización (AT-H).

a) Para la ubicación en la zona de transición de armonización (AT-H) de actividades deportivas, recreativas, culturales, u otras que necesitan disponer de grandes superficies de suelo y sean de necesario emplazamiento en suelo rústico, se tramitará una plan especial de adecuación e integración paisajística, que se adecuará a los criterios que se establecen en el artículo 178 de esta normativa.

El plan especial puede abarcar todo o parte del ámbito definido como zona de transición de armonización (AT-H), con una superficie mínima de ordenación de 5 hectáreas.

b) El plan especial fijará la ordenación y los ámbitos a ocupar, manteniendo un mínimo el 50% de la superficie libre de toda ocupación, que se destinará a mantener la percepción del paisaje rural, evitando su colmatación. Esta superficie libre de toda ocupación se mantendrá como espacio libre rural, y no se podrá ocupar para acceso, vialidad, aparcamiento u otros usos del equipamiento o instalación.

El plan especial fijará la edificabilidad necesaria para los edificios de apoyo y servicio a la actividad, y que en ningún caso superarán el 10% de ocupación de la superficie total del ámbito, con una edificabilidad máxima del 5m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>s y una altura máxima total de 7 m. (PB + 1PP), y ordenará el resto del ámbito para instalaciones o actividades al aire libre.

c) El plan especial incorporará un estudio de impacto e integración paisajística, de acuerdo con el artículo 178 de estas normas, de las instalaciones propuestas al paisaje circundante, e incorporará la plantación de arbolado y otras medidas necesarias para minimizar su impacto visual y facilitar su integración en el entorno rural

La ordenación deberá minimizar y justificar la alteración de las condiciones actuales del suelo, y potenciar la naturalización de este ámbito sin afectar a la integridad de las comunidades biológicas. El plan deberá contemplar el decapado y preservación de la tierra vegetal para ser utilizada posteriormente en zonas para ajardinar o restaurar, y asimismo, se reducirán al mínimo necesario los procesos de pavimentación e impermeabilización del suelo.

d) El plan especial incorporará un estudio acústico en relación al ruido producido por el tráfico de las carreteras cercanas, y en su caso, incorporará las medidas correctoras necesarias, que deberán tener en cuenta la integración paisajística y el impacto visual.



Asimismo, en función de los usos previstos, se incluirán los estudios de movilidad generada, con el fin de asegurar la capacidad de la red viaria existente o prever las mejoras necesarias a cargo del promotor

e) De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Islas Baleares, la concesión de la licencia comportará la prestación compensatoria a la Administración del 10 % del aprovechamiento atípico que conllevará la actuación.

### 3. Plan especial de adecuación paisajística de la autovía de Levante, la carretera de Cabo Blanco y los accesos a Platja de Palma.

a) El plan especial determinará la protección de las principales visuales y el acondicionamiento paisajístico de todo el entorno de la autovía de Levante, la carretera de Cabo Blanco y los principales accesos a Platja de Palma. Estas fachadas de acceso representan la imagen exterior y las puertas de entrada y bienvenida a este ámbito. La calidad de su paisaje, su mantenimiento y su cuidado determinan en gran manera la percepción de la calidad que percibe el visitante.

El plan determinará las características de las principales vías de acceso a Platja de Palma, priorizando su valor como paseo y fachada de acceso a cada ámbito.

El plan especial identificará a partir de los principales ejes visuales, los elementos y ámbitos más representativos del paisaje de acceso a Platja de Palma, y determinará las actuaciones y normas de preservación de estos ámbitos, arboledas y visuales que conforman este paisaje.

b) El plan especial determinará las actuaciones de restauración o intervención para eliminar y restaurar los elementos que inciden negativamente en la visualización de este paisaje, en especial los rótulos, cerramientos y alteraciones del mismo, y en su caso propondrá las actuaciones para restaurar o conformar el paisaje alterado

c) El plan especial determinará los diferentes ámbitos y objetivos de actuación, podrá fijar normas complementarias a las de este PRI de acuerdo con su finalidad, y facilitará su desarrollo por fases delimitando los proyectos correspondientes.

d) Servidumbres aeronáuticas: Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

- Dentro del Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, desde su comienzo hasta una distancia de mil ochocientos metros del umbral, no se permitirá la construcción de ningún obstáculo que no sean las ayudas previstas para la navegación.

- Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, de planes especiales u otros instrumentos de desarrollo, de su revisión o modificación, en este ámbito que se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

### 4. Plan especial de restauración del entorno de las canteras:

El PRI delimita un Plan Especial para la recuperación y restauración del paisaje afectado por las extracciones de canteras, en un ámbito visual cercano a uno de los accesos principales de Platja de Palma. El plan especial puede abarcar todo o parte del ámbito indicativo que se recoge en los planos de calificación del suelo no urbanizable de este PRI.



Este Plan especial de integración y restauración del paisaje determinará las actuaciones necesarias de restauración del medio y repoblación de arbolado, e incluirán, en su caso, normas de obligado cumplimiento para las edificaciones y áreas urbanas cercanas y/o del ámbito visual incluido en el mismo.

El plan especial determinará los diferentes ámbitos de actuación, las etapas y las prioridades para contribuir a la recuperación y la mejora de estos espacios degradados

5. Dada la finalidad de estos planes especiales, transitoriamente mientras estos no se aprueben y para los terrenos incluidos en dichos ámbitos podrán autorizarse únicamente obras de reforma o rehabilitación de edificaciones o instalaciones ya existentes, y siempre que su implantación garantice y/o no contravenga los objetivos de mejora del paisaje del ámbito correspondiente.

## **TÍTULO VIII** **INTERVENCIONES EN EL PAISAJE**

### **Capítulo I** **Medidas de protección del paisaje**

#### **Artículo 186**

##### **El paisaje como bien de interés colectivo**

El paisaje que conforma el ámbito de Platja de Palma, situado sobre las antiguas dunas y pinares del Pla de Sant Jordi, entre los límites de Can Pastilla y las estribaciones rocosas de Son Verí y Cala Blava, es el que define en gran manera su nivel de calidad ambiental, y como tal, este PRI lo considera en su conjunto como un bien de interés colectivo que se debe preservar.

El Plan quiere proteger y en su caso restaurar el paisaje del entorno rural que alcanza el suelo no urbanizable, con las fincas agrícolas, molinos, cerramientos de piedra, canteras, y pinares que en algunos puntos llegan al mar, así como los escarpados rocosos de Son Verí y Cala Blava muy característicos de este paisaje.

También el Plan quiere recuperar y preservar el paisaje urbano construido más representativo y que confieren una identidad propia a este ámbito, el que conforman los núcleos de Can Pastilla y los Arenales de Palma y de Lluçmajor.

La transformación del paisaje urbano, que suponen las nuevas construcciones, instalaciones, o modificaciones de las existentes se supeditarán al interés público de preservación de este paisaje, y en este sentido el Consorcio fijará las medidas para evitar el deterioro y para incentivar su protección, mantenimiento y mejora.

La percepción y disfrute de este paisaje urbano se realiza en gran manera desde el espacio público viario. Dadas las características de este ámbito, el PRI incrementa la previsión de espacio libre, como zona ajardinada al lado de la red viaria básica, y en especial en las principales vías de acceso que se consideran básicas en la percepción de la calidad del paisaje urbano.

Se resumen en este título, las actuaciones previstas en este PRI para la conservación, mejora o restauración del paisaje.

#### **Artículo 187**

##### **Protección del paisaje urbano y su entorno. Conservación de fincas**

Con el fin de proteger la imagen y la calidad del paisaje de las diferentes áreas urbanas, el Consorcio velará para que las intervenciones en edificación o uso del suelo no desvirtúen ni incidan negativamente en el paisaje urbano o su entorno. A tal efecto se prohíben las edificaciones, cerramientos, edificaciones auxiliares (aunque sean provisionales), carteles o instalaciones, que por su situación, volumen, color o baja calidad puedan incidir negativamente en la percepción de la imagen del entorno donde se sitúen.

En los espacios no edificados no se admitirán intervenciones de movimientos de tierras, aterrazamientos, muros, talas de arbolado, u otros que conlleven un impacto negativo en la percepción del paisaje del entorno a donde se sitúen.

La propiedad de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, fincas, solares, cerramientos, carteles e instalaciones, deberá conservarlas en un estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, obligándose a hacer las obras de mantenimiento y reparación que sean necesarias.

El Consorcio podrá fijar a posteriori las medidas correctoras convenientes en cada caso para la restauración del paisaje urbano alterado, para la ejecución subsidiaria de las obras con cargo a la propiedad en su caso, y a las sanciones correspondientes.





Con carácter general, las parcelas en suelo urbano o urbanizable que limiten con el suelo rústico deberán seguir criterios de integración paisajística teniendo en cuenta una correcta transición entre el espacio urbanizado y el espacio rústico. El tratamiento de la parte de la parcela que confronte con este suelo rústico se hará en consonancia a la relación con el mismo.

#### **Artículo 188**

##### **Planes y proyectos para la mejora del paisaje urbano**

Con el fin de intervenir en la restauración y mejora del paisaje urbano, el PRI establece diversos ámbitos de planes especiales y proyectos en el suelo urbano, que se citan a continuación:

1. El PRI determina la necesidad de redactar los correspondiente planes especiales para definir la ordenación y las actuaciones de adecuación ambiental y paisajística, para la recuperación del entorno natural y la salvaguarda de los riesgos que comporta el régimen hidráulico de los torrentes des Jueus y de Son Verí. (Artículo 116)
2. Asimismo y con la finalidad de determinar las características de las actuaciones de mejora del paisaje urbano, el PRI determina la necesidad de redactar proyectos de reurbanización en los ejes urbanos que por su ubicación y características pueden actuar como corredores paisajísticos y/o conectores ambientales. Las intervenciones en estos corredores paisajísticos y ejes cívicos se consideran catalizadores para la mejora del paisaje y de la calidad urbana del entorno de Platja de Palma (artículo 117).
3. El PRI determina la necesidad de elaborar un plan especial para la promoción y modernización del sector comercial de Platja de Palma, que determinará las condiciones para la implantación de nuevos establecimientos, así como para la renovación de los existentes, con el objetivo de potenciar y promocionar un nivel de calidad y marca identificativa propia (Artículo 114).
4. El PRI delimita planes especiales de reforma interior para la mejora y rehabilitación de ámbitos actualmente colmatados, susceptibles de transformación y mejora de su calidad urbana (Artículo 106)
5. El Consorcio establecerá las prioridades para el desarrollo de estos planes, y podrá determinar otras delimitaciones para la misma finalidad

#### **Artículo 189**

##### **Planes de integración y/o restauración del paisaje abierto**

En suelo rústico y para las áreas o vías de acceso que han estado afectados por actuaciones de obras de infraestructuras, explotación de canteras, alteraciones por procesos urbanizadores, u otros, que han comportado un impacto visual negativo sobre el paisaje, y que por su posición y visualización desde las vías principales tienen una incidencia importante en la percepción del paisaje de Platja de Palma, serán objeto de un plan especial de integración y restauración del paisaje.

Este plan especial de integración y restauración del paisaje, determinará las actuaciones necesarias de restauración del medio y repoblación de arbolado para su finalidad, incluyendo normas de obligado cumplimiento para las edificaciones y áreas urbanas cercanas y/o del ámbito visual incluido en el mismo (artículo 185)

#### **Artículo 190**

##### **Protección de los pinares. Espacio libre de parcela**

1. Se considera de especial interés la protección del paisaje que conforman los pinares que configuran el paisaje identitario propio de Platja de Palma. Se incluyen en este conjunto los pinares de Torre Redona (Can Pastilla), La Ribera, la Porciúncula, los pinares del torrent des Jueus, y del torrent de Son Verí.

Considerando el valor paisajístico y ambiental de estos pinares, se prohíbe por regla general su tala, excepto los árboles mínimos necesarios por razones fitosanitarias o de sustitución justificada. El Ayuntamiento autorizará las talas mínimas necesarias para ubicar las edificaciones o instalaciones autorizadas, y que se condicionaran a la replantación de nuevos pinos (*pinus halepensis*) de medidas adecuadas y en una densidad mínima de un árbol por cada 30 o 40 m<sup>2</sup> de solar libre de edificación. La sustitución o nuevas plantaciones, serán de pino piñonero o de pino blanco de altura mínima de 3 a 4,5 metros con un perímetro de 30-35 cm. de tronco.

Los proyectos de obras incorporarán el plano topográfico con el detalle del arbolado existente, e incorporará el arbolado afectado y el de nueva plantación que le sustituye.

Los proyectos de urbanización en estos ámbitos, preverán las medidas necesarias para el mantenimiento y recuperación del valor del pinar.

La infracción podrá ser penada con su inmediata reposición, y se valorará la cuantía de la pérdida y se indemnizará económicamente.

2. El espacio libre de las parcelas no ocupado por el pinar, se ajardinará y se arborescerá (mínimo 1 árbol/40m<sup>2</sup>) mayoritariamente con pinos u otras plantaciones propias del paisaje mediterráneo, y de bajo consumo hídrico.



En las zonas edificables con masa forestal a preservar, las medidas de conservación de esta deben ser compatibles con las medidas de prevención de riesgo de incendios y , a tal efecto, aparte de incorporar medidas de seguridad vial para hacer frente a una primera situación de emergencia, las nuevas construcciones se situarán en un radio de 30 m de vegetación limpiada para reducir la carga de combustible.

#### **Artículo 191** **Soterramiento de líneas eléctricas y de telecomunicaciones**

Con el fin de preservar la imagen del paisaje urbano, todas las instalaciones y servicios urbanísticos se soterrarán. En las zonas ya consolidadas, se soterrarán las líneas de los servicios en el caso de obras de reurbanización.

En cualquier caso, este soterramiento se entenderá en la forma y con las excepciones previstas en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

#### **Artículo 192** **Fachadas y medianeras**

De forma general se establece que todas las edificaciones se integrarán en el entorno y el paisaje urbano en el que se sitúen. De manera particular, las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o conjunto de edificios de carácter histórico, artístico o tradicional deberán armonizar con estos.

Todas las fachadas de las edificaciones se mantendrán en buen estado de conservación.

Las paredes medianeras se tratarán con materiales de acabado de fachadas, aunque queden descubiertas temporalmente, y como mínimo serán pintadas con el mismo color o muy similar al de la fachada, admitiéndose también el cubrimiento mediante muros verdes de estas medianeras, o su tratamiento singular a través de actuaciones artísticas, en este último caso siempre previa presentación de un proyecto que deberá ser validado por el Consorcio. Se prohíben como materiales de acabado de paredes medianeras que por su textura o color contrasten con la fachada y conlleven un impacto negativo sobre la imagen urbana del entorno.

El Consorcio podrá establecer las medidas necesarias para la rehabilitación y mejora del paisaje urbano de las paredes medianeras existentes.

#### **Artículo 193** **Cerramientos de fincas**

1. El cierre de las parcelas configura en gran manera el paisaje urbano del espacio público. El PRI mantiene como criterio la diversidad de alturas, material y color de los cerramientos actuales, estos no obstante, se supeditarán a los criterios expuestos en el Artículo 187 de esta normativa, y el Consorcio podrá fijar las medidas convenientes de conservación, pintado o color, u otras medidas correctoras para adecuar los cerramientos a los mencionados criterios de protección del paisaje urbano.

2. El PRI fija unas determinaciones mínimas para los cerramientos de fincas en el Artículo 33 y Artículo 41 de esta normativa. El Consorcio podrá fijar mediante la correspondiente ordenanza de cerramientos, unas alturas y características específicas para zonas concretas, que prevalecerán por encima de las anteriores determinaciones que tienen el carácter de subsidiarias.

#### **Artículo 194** **Publicidad exterior**

1. Disposiciones generales: La implantación de carteles y anuncios, deberá disponer de la correspondiente licencia. No se admitirán los carteles que por su dimensión, color o luminosidad, incidan negativamente en la percepción del paisaje urbano circundante.

El Consorcio podrá revocar la autorización o fijar condiciones para su modificación, siempre que se justifique por razones de integración en el paisaje urbano circundante.

Los carteles deberán mantenerse en buen estado de conservación. El incumplimiento de esta obligación facultará al Consorcio para revocar la autorización y ordenar su retirada.

2. Publicidad en suelo rústico: Dado el interés en la preservación del paisaje del entorno de Platja de Palma, y en consonancia con lo establecido en el art. 35 de la Ley 5/1990 de carreteras de les Illes Balears, se prohíbe la publicidad en todas las zonas del suelo rústico.

No se considera publicidad a efectos de esta norma la rotulación informativa de las vías, los carteles que indiquen lugares de interés público, y los rótulos propios de las instalaciones o edificaciones donde se desarrolle la actividad propia. Estos carteles o rótulos tendrán las características y dimensiones acorde a su función, y no superaran unas dimensiones de 180 x 60 cm.



En todo caso, los carteles y rotulación visible desde la zona de dominio público se adecuaran a las condiciones establecidas en el citado art. 35 de la Ley 5/1990.

3. Ordenanza de rótulos y publicidad: El Consorcio podrá fijar mediante la correspondiente ordenanza las condiciones específicas para la implantación de la publicidad exterior.

#### **Artículo 195**

##### **Comisión de vigilancia y estética urbana**

Con el fin de fomentar la implicación de los distintos sectores sociales y agentes económicos en la renovación y mejora del paisaje urbano, el Consorcio creará una Comisión de vigilancia y estética urbana, con el objeto de asesorar, promover y fomentar las actuaciones necesarias para la renovación y vigilancia de la estética y la cualidad urbana.

La Comisión establecerá los criterios de actuación e intervención, informará los proyectos y actuaciones que incidan más directamente en la conformación del paisaje urbano y propondrá la realización de ordenanzas u otras acciones específicas para su finalidad.

## **TÍTULO IX** **PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD**

### **Capítulo I** **Prevención de riesgos por incendios forestales o inundabilidad**

#### **Artículo 196**

Protección por riesgo de incendios forestales

1. Se delimitan en el ámbito del PRI, como Áreas de Prevención de Riesgos (APR) por incendios forestales las áreas delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca (PTIM) que se recogen en los planos de calificación del suelo rústico (planos 5.1 y 5.2).
2. En los ámbitos anteriores y en las zonas de suelo urbano y urbanizable confrontadas con zonas de riesgo por incendios forestales, en especial en las zonas del Torrent des Jueus, de Son Verí y Cala Blava-Bellavista, deberán redactarse e implantar-se planes de autoprotección estableciendo franjas perimetrales, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 893/2013, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales
3. En todo caso, se realizarán actuaciones de prevención de incendios en aquellas construcciones que limiten con vegetación forestal de acuerdo con las siguientes determinaciones: Art.11 del Decreto 125/2007 (CTE Sección S / 5 Intervención de los bomberos ) y Normas 20 y 38 del Plan Territorial Insular de Mallorca, o normas que las sustituyan.
4. En todo caso, se debe cumplir lo establecido en materia de planificación y emergencias los arts. 1.6 y 1.7 del Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL).

#### **Artículo 197**

##### **Protección por riesgo de inundabilidad**

Se delimitan en el ámbito del PRI, como Áreas de Prevención de Riesgos ( APR ) por inundación las áreas delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca ( PTIM ) que se recogen en los planos de calificación del suelo rústico ( planos 5.1 y 5.2 ) .

Para la realización de edificaciones en fincas situadas dentro de estos ámbitos , así como en las zonas de suelo urbano y urbanizable confrontadas con estas zonas de riesgo, en especial en la Zona d'Es Pil·larí, en la del Torrent des Jueus y en la de s'Arenal - Son Verí, se debe hacer un estudio hidráulico para determinar las medidas preventivas a adoptar para garantizar la seguridad de las personas y bienes en la zona.

En estos estudio se deberán incluir las indicaciones de los arts. 74 a 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por Real Decreto 378/2001, de 6 de abril.





## Capítulo II Gestión de las aguas

### Artículo 198

#### Distribución y consumo de agua potable

1. Con el fin de racionalizar y controlar el consumo de agua potable, el Consorcio fijará las ordenanzas y medidas oportunas en cada momento, para reducir el consumo de agua potable, así como el sistema de control de pérdidas en la red, y la sustitución y mejora de los sectores con fugas.

Las ordenanzas de edificación deberán incorporar medidas para el ahorro en el consumo de agua y concretar las condiciones para:

- a) Recogida separativa de aguas negras y aguas de lluvia.
- b) Reciclaje de aguas grises de lavabos y duchas

Transitoriamente, mientras no se apruebe la correspondiente ordenanza para la gestión del agua, se establecen las siguientes condiciones mínimas para los edificios de nueva planta y obras mayores de rehabilitación:

- a) Las cisternas de los inodoros de los edificios de nueva construcción o reforma de los existentes deben tener un volumen máximo de descarga de 6 litros y deben permitir la posibilidad de detener la descarga o un doble sistema de descarga. En los inodoros de uso público se debe fijar un rótulo indicativo que informe de que disponen de un mecanismo que permite detener la descarga o un sistema de doble descarga y del funcionamiento del sistema de ahorro de agua de que dispongan.
- b) Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de mecanismos economizadores reductores de caudal, de manera que para una presión de dos kilogramos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm<sup>2</sup>) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)
- c) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro (1 L) de agua.

2. Los edificios de nueva construcción u objeto de obras mayores de rehabilitación, y de superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>, deben prever sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas en un depósito que se utilizará para proveer a la red de riego, si existe, y a las cisternas de inodoros, así como otros usos que no requieran de agua potable.

3. Todos los edificios de 12 o más viviendas o con un consumo de agua anual superior a las 300 unidades de descarga (según norma UNE) deberán prever la instalación de un circuito separado de aguas grises condicionadas y tratadas para su reutilización para su uso en las cisternas de los inodoros y riego. Quedan excluidos de esta obligación edificios que por su uso requieren un tratamiento específico (hospitales, centros sanitarios, centros de educación infantil, etc.). En estas reutilizaciones se atenderá a lo establecido en el RD 140/2003 y el RD 1620/2007 en relación a los criterios de reutilización de aguas.

4. El agua de consumo humano se adecuará a las exigencias de control sanitario establecidas en el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano.

### Artículo 199

#### Pavimentación del espacio libre de la parcela

Para reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y evitar una excesiva escorrentía superficial, se limitarán las áreas pavimentadas del espacio libre de edificación de las parcelas a un máximo de un 25% en las parcelas con una superficie del espacio libre superior a 1200 m<sup>2</sup>, de un 30% en las parcelas de superficie entre 1200 y 400 m<sup>2</sup>, y de un 40% en las parcelas de superficie inferior a esta. Estos porcentajes se reducirán en los patios interiores ocupados por aparcamiento en sótano, en los que no se computará la superficie de patio ocupada por estos, y que preferentemente se cubrirán con una cubierta ajardinada y/o se plantarán árboles.

### Artículo 200

#### Protección de las aguas subterráneas

El procedimiento para el uso de las aguas subterráneas se ajustará a las normas de protección y adicionales en materia de procedimiento que se establecen en el RD 684/2013, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de les Illes Balears.

En los ámbitos afectados por los perímetros de protección de los pozos de captación de abastecimiento de poblaciones, delimitados en los planos del PRI de acuerdo con el citado RD, a 250 m. (zona 2) y a 1.000 m. (zona 3), se adecuarán a las limitaciones fijadas en los arts. 100 y 101 del citado RD 684/2013.



#### **Artículo 201**

##### **Redes de riego de espacios libres públicos y privados**

Los proyectos de urbanización del planeamiento derivado, incorporarán una red de riego de aguas regeneradas, independizada de la red de suministro de agua potable, para posibilitar el enlace con una red general de aguas terciaria que se irá conformando paulatinamente en el área urbana, procedente de la EDAR de Palma y de la EDAR de Lluçmajor. La utilización de estas aguas para riego se adecuará a lo que establece el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, o norma que lo sustituya.

Se recomienda a nivel general en las zonas verdes privadas el almacenamiento de las aguas pluviales para el riego de las zonas verdes. En cualquier nueva edificación pública o privada que disponga de una parcela con espacios abiertos de más de 1000 m<sup>2</sup>, deberá disponer de un sistema de aprovechamiento de las aguas de lluvia limpias para el riego y la limpieza de estos espacios.

El sistema de riego deberá ser por goteo enterrado (exceptuando las zonas de césped) y se regulará en función del grado de humedad mediante sensores de lluvia y/o humedad.

#### **Artículo 202**

##### **Agua de piscinas**

1. Se deben incorporar medidas específicas para el ahorro de agua en piscinas públicas y privadas de nueva construcción o reforma. Concretamente se han de prever:

- a. elementos para cubrir las piscinas que permitan reducir la evaporación,
- b. certificados de estanqueidad emitido por un profesional cualificado y
- c. construcción de un vaso de compensación de doble reja o canal perimetral que permita recuperar las pérdidas laterales.

2. La utilización de aguas para piscinas se adecuará a lo que establece el “Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas” y el “Decreto 53/1995, de 18 de mayo, que aprueba las condiciones higiénico sanitarias de los establecimientos hoteleros”.

#### **Artículo 203**

##### **Condiciones de los vertidos de aguas**

Los vertidos de aguas residuales deberán realizarse en su totalidad a la red de alcantarillado municipal, y deberán cumplir las disposiciones que prevé la ordenanza municipal para las conexiones a la red, así como las condiciones de pretratamiento y límites de vertido fijados por el organismo gestor de la depuradora.

Las autorizaciones y la imposición de los límites de los vertidos de aguas residuales al medio, se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial vigente.

### **Capítulo III**

#### **Gestión de los residuos sólidos**

#### **Artículo 204**

##### **Tipos de residuos sólidos**

En función de su procedencia, se clasifican los residuos, en residuos sólidos domésticos, residuos industriales, residuos procedentes de derribos u otros residuos de la construcción, y residuos vegetales de jardinería.

#### **Artículo 205**

##### **Recipientes separadores de residuos domésticos**

Los nuevos edificios o las renovaciones de los existentes, deben garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, en la cocina de las viviendas o en el lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos.

#### **Artículo 206**

##### **Tratamiento de residuos**

1. El Consorcio fomentará mediante las correspondientes ordenanzas, el reciclaje de los residuos generados, así como su reducción o control en origen. La gestión y tratamiento de los residuos de la construcción se adecuarán a lo establecido en la ordenanza municipal de residuos de





Palma y de Lluçmajor.

2. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán incluir los espacios reservados a infraestructuras de recogida selectiva. El sistema de recogida se consensuará con los servicios municipales de recogida de residuos. La recogida, transporte, reciclaje, valorización o eliminación de los residuos, se adecuará a lo que establezca la normativa vigente en cada momento.

3. Los proyectos de edificación deben prever en las viviendas y en los espacios comunes de los inmuebles, los espacios adecuados para la recogida selectiva de las cinco fracciones de residuos (papel, vidrio, plástico, orgánica y rechazo). Las actividades hoteleras deberán disponer de un espacio segregado para el almacenamiento de los residuos y espacio suficiente para las operaciones de recogida.

4. Los proyectos relativos a licencias urbanísticas de derribo, excavación y/o construcción deberán contener una evaluación de los volúmenes y las características de los residuos originados por los derribos, las operaciones de selección y recogida selectiva proyectadas por los diversos tipos de residuos generados, y las instalaciones de reciclaje y deposición del residuo donde se gestionarán en caso de que no se utilicen o reciclen en la misma obra.

5. Se prohíben los depósitos de escombros fuera de los espacios debidamente legalizados y destinados a este fin.

#### **Artículo 207**

##### **Materiales**

Se recomienda priorizar en las actuaciones urbanizadoras la utilización de materiales y productos de larga duración, reutilizables o reciclables y, en general, materiales locales y que dispongan de distintivos de garantía de calidad ambiental

Se deberán utilizar pinturas y barnices que no contengan disolventes y maderas con certificado de origen; así como evitar materiales de aislamiento térmico o sistemas de aire acondicionado que utilicen CFC o HCFC y plásticos que contengan compuestos volátiles que puedan resultar nocivos.

### **Capítulo III**

#### **Regulación de ruidos y vibraciones**

#### **Artículo 208**

##### **Aislamiento acústico**

Todas las edificaciones, se adecuarán a las condiciones constructivas necesarias para el cumplimiento del documento básico DB-HR "Protección frente al ruido" del código técnico de la edificación (Real decreto 1371/2007 de 19 de octubre), así como la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de les Illes Balears.

A los efectos de esta normativa, se utilizarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en le mencionadas normas.

El funcionamiento de actividades no debe comportar incremento de los niveles de ruido admitidos, tanto interiores como exteriores, establecidos en la zona en donde se ubique.

En la solicitud de licencia de actividades potencialmente emisoras de ruido, se adjuntará un estudio de impacto acústico de la actividad con las medidas de aislamiento previstas y la justificación que el ruido de la actividad no supera lo establecido en esta normativa.

#### **Artículo 209**

##### **Protección contra la contaminación acústica**

1. Los niveles admisibles de ruido en cada zona se adecuarán al "Mapa del ruido de la Platja de Palma", elaborado por el Consorcio y en función de los usos del suelo a que se destine. En ningún caso, dicho mapa, tendrá la consideración de estratégico.

El Consorcio y los ayuntamientos adoptaran las medidas correctoras sugeridas en el citado estudio para obtener los niveles de calidad y confort acústico en las distintas áreas delimitadas, y especialmente para los ámbitos y edificios sensibles identificados.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos que componen la edificación y sus instalaciones para el cumplimiento de las determinaciones de esta ley son las del DB-HR Protección frente al ruido del Código técnico de la edificación

2. Para la autorización de nuevas actividades, la emisión de ruido y/o vibraciones se determinarán en función de los valores límite de inmisión de los receptores situados en su entorno y evaluados de acuerdo con lo que prevé la Ley 1/2007, de 16 de marzo.



Antes de que se den los permisos y las licencias correspondientes el ayuntamiento comprobará que se cumplen las medidas establecidas. Si no se acredita su cumplimiento, no se otorgará el permiso o la licencia correspondiente y el procedimiento administrativo restará en suspenso hasta que la persona interesada lo acredite.

3. Los nuevos sectores urbanizables deberán adecuarse a los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007, modificada por el RD 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios.

Los sectores SUP-1. Son Garcies, SUP-2. Torre Redona, SUP-3. Ses Fontanelles y SUP-6. Acceso Sant Cristòfol, con predominio de uso terciario se adecuaran a los índices contemplados en el apartado (d) disminuidos en 5 decibelios. Los sectores SUP-4. Acceso P. Maravillas y SUP-5. Vista Alegre con predominio de uso turístico y residencial se adecuaran a los índices contemplados en el apartado (a)

En el Sector SUP 6 Acceso San Cristòfol, se tendrá en cuenta además del uso terciario predominante, los usos residenciales (viviendas, parque urbano) y culturales (equipamientos socioculturales) de cara a su adecuación a los objetivos de calidad acústica.

Los instrumentos de planeamiento derivado y su evaluación ambiental, deberán justificar en su caso, las medidas adoptadas para el cumplimiento de estos objetivos.

Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores de territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente i cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores de territorio con predominio de suelo de uso terciario diferente del previsto en "c"	70	70	65
c	Sectores de territorio con predominio de suelo de uso recreativo i de espectáculos	73	73	63
b	Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores de territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte o otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos. Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

4. Al quedar pendiente la realización de la zonificación acústica del ámbito del PRI que prescriben los artículos 5 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, mientras no se realice esta zonificación, las áreas acústicas venderán delimitadas por el uso característico de la zona.

## Capítulo IV Contaminación atmosférica

### Artículo 210

#### Actividades potencialmente contaminantes

La Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera define las actividades potencialmente contaminantes como aquellas que por su naturaleza, ubicación o por sus procesos tecnológicos utilizados constituyen una fuente de contaminación, que por sus características de la cual requieren que sean sometidas a un régimen de control y un seguimiento más estricto.

Según lo establecido en el artículo 13 de esta Ley 34/2007, las instalaciones donde se desarrolle alguna actividad de grupo A y B requieren de autorización administrativa del órgano competente, la Dirección General de Medio Natural, Educación Ambiental y Cambio Climático, ya sea para la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial.

Las instalaciones con actividades del grupo C, no necesitan autorización de actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera y únicamente debe notificar a la Dirección General de Medio Natural, Educación Ambiental y Cambio Climático, ya sea para la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial.



#### **Artículo 211**

##### **Clasificación de las actividades en función de la contaminación atmosférica**

Las actividades se clasificarán según lo establecido en el catálogo CAPCA-2010, del anexo del RD 100/2011, de 28 de enero, por la que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

#### **Artículo 212**

##### **Límites de las emisiones a la atmósfera**

Los niveles máximos de emisión de contaminantes a la atmósfera son los que se indican en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire u otra normativa que lo sustituya o complemente. Para aquellos contaminantes que no tengan fijado legalmente el límite de emisión regirán los niveles que determinen en su caso en la licencia de actividad para el ejercicio de la actividad.

No se pueden lanzar al exterior, humos, vahos, gases, vapores o aire con sustancias en suspensión o a temperatura diferente que el ambiente por las fachadas y los patios de todo tipo. Se exceptúan las instalaciones móviles de refrigeración de potencia inferior a 10.000 Kfrigorias/hora, siempre que la temperatura del flujo de aire que incida en aberturas ajenas no sea perceptiblemente diferente del entorno.

La evacuación de aire y contaminantes al exterior se debe hacer por conductos de características adecuadas para evitar molestias a los predios vecinos.

#### **Artículo 213**

##### **Salida de humos, vahos y/o aire viciado**

1. Se prohíbe la salida de humos, vahos y aire viciado por fachadas, patios interiores comunes, patios de manzana, balcones, ventanas y otros huecos similares.
2. Los humos, vahos y el aire viciado deberán ser conducidos hasta la cubierta superior del edificio en que se encuentre el local, efectuando su descarga a la atmósfera a, al menos, un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local o recinto habitable situado dentro de un radio de 8 metros alrededor de la chimenea o conducto.
3. Los exutorios para evacuación de humos en caso de incendio de los aparcamientos podrán situarse en el patio de manzana a una distancia de, al menos, ocho (8) metros de cualquier abertura de ventilación. La altura máxima de los mismos sobre el pavimento no será superior a 2,40 m.
4. En las nuevas construcciones y en las obras de ampliación o reforma integral de edificios, todo local en planta baja estará dotado, como mínimo, salvo mayor exigencia por el uso determinado al que se destine el local, de un conducto vertical de extracción de humos y aire viciado, de una sección no inferior a treinta por treinta centímetros (30x30) o sección circular equivalente, por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie útil del local o fracción, que descargue directamente al exterior por encima de la cubierta superior del edificio. La descarga se efectuará como mínimo un (1) m por encima de la parte superior de las aberturas de ventilación de cualquier local o recinto habitable situado dentro de un radio de ocho (8) m alrededor del conducto. Las chimeneas y conductos de salida de humos, vahos y/o aire viciado serán de uso exclusivo. Deberán ser estancos en todo su trazado y estar contruidos con materiales de reacción al fuego B-S3,d0, debiendo ser, al menos, de una resistencia al fuego EI 120. La cara interna de estos conductos será de chapa metálica.
5. En los patios interiores se podrán instalar conducciones (ventilación, salida humos...) hasta cubierta de edificio, siempre que estas no transcurran dentro del círculo inscribible que define los tipos de patios y no afecte a ninguna abertura del edificio.
6. Las chimeneas y conductos de salida de humos, vahos y aire viciado, deberán estar suficientemente aislados en todo su trazado para evitar la transmisión tanto de calor como de ruido.
7. Las chimeneas y conductos de salida de humos, vahos y aire viciado, deberán estar dotados de filtros u otros sistemas purificadores, para que estos productos sean descargados a la atmósfera sin ocasionar molestias por olores o por partículas sólidas o líquidos en suspensión.
8. Todo aparato de cocción deberá estar dotado de un sistema de captación y extracción de humos y de vahos de los descritos en este artículo.
9. Cuando en el ejercicio de las actividades se realicen operaciones susceptibles de desprender humos, vahos, emanaciones molestas u olientes, deberán instalarse sistemas de extracción forzada de aire que mantengan en depresión el local, debiendo realizarse el vertido al exterior conforme a lo establecido en esta ordenanza.
10. En ningún caso podrán verterse al alcantarillado gases, vahos o humos.



## Capítulo V Contaminación lumínica

### Artículo 214

#### Medidas de protección contra la contaminación lumínica

El Consorcio regulará las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, tanto públicos como privados, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.

1. Objeto: De acuerdo con lo que establece la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, el objeto de esta regulación será mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía y la reducción del brillo luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar el alumbrado a los peatones, vehículos y propiedades
2. Lámparas eficientes y de baja contaminación: En los proyectos de obras y proyectos de urbanización complementarios, no se admitirán las lámparas de vapor de mercurio ni aquellas que proyectan el haz lumínico hacia arriba. Las que existan serán sustituidas, gradualmente, por lámparas que se regulan en la normativa sectorial vigente (art. 7 de la Ley 3/2005).
3. De acuerdo con la norma 44.2 del PTIM, los proyectos de obras o de urbanización tendrán que ajustarse a los requisitos de la zonificación E2 (área de baja brillo) en suelo rústico y E4 (área de brillo alto) en las áreas urbanas, donde el valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst% debe ser inferior o igual al 5%, para la zonificación E2, e inferior o igual al 25% para la zonificación E4.
4. Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

## Capítulo VI Eficiencia energética

### Artículo 215

#### Ahorro energético en la edificación

Las edificaciones se ajustarán a criterios bioclimáticos, para minimizar la demanda energética de los edificios, y racionalizar al máximo la eficiencia de los servicios energéticos. Con esta finalidad el Consorcio podrá fijar las correspondientes ordenanzas, que se adecuarán al código técnico de la edificación y demás normativa vigente en materia de eficiencia energética y sostenibilidad de la edificación. Todos los edificios residenciales y hoteleros de nueva construcción o de rehabilitación y / o reforma integral tienen que tender a lograr la calificación de eficiencia energética "B" dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, o norma que lo sustituya, habiendo en todo caso cumplir con las condiciones técnicas de la edificación aplicables a cada caso concreto.

Las ordenanzas podrán incorporar beneficios fiscales por incentivar la aplicación o superación de los parámetros mínimos fijados por la normativa.

Las normas y ordenanzas incluirán criterios pasivos para minimizar la demanda energética, criterios de producción y eficiencia de los servicios e instalaciones energéticas, así como criterios y normas por los materiales a utilizar.

1. Criterios pasivos para minimizar la demanda energética, con la implantación de soluciones constructivas que favorezcan el aislamiento y la inercia térmica de los edificios, así como soluciones para el aprovechamiento de la captación solar y/o refrigeración pasiva.
2. Criterios de producción y eficacia de la oferta energética, con la instalación de lámparas y aparatos de bajo consumo con interruptores de presencia y temporizadores en las zonas comunes.
3. Normas para incentivar la implantación de instalaciones centralizadas de calefacción, y de sistema de producción de agua caliente sanitaria que utilicen para su funcionamiento captadores de energía solar térmica.
3. Normas que potencien el ajardinamiento de la cubierta de la edificación, con la finalidad de utilizar la vegetación como controlador ambiental pasivo.
4. Criterios y normas de materiales a utilizar, prohibiendo materiales con componentes nocivos para la salud y el medio ambiente, y favoreciendo el uso de materiales de construcción que incorporen materiales reciclados, materiales de menor consumo energético en su fabricación y eliminación, y de menor consumo energético en su transporte.



5. Criterios y normas de construcción, y de gestión de los residuos resultantes.

#### **Artículo 216**

##### **Fomento de la instalación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización**

1. Instalaciones fotovoltaicas en zonas comerciales y servicios: Todas las cubiertas de las naves y edificaciones de las nuevas zonas comerciales o de actividades económicas estarán preparadas para poder soportar la instalación de placas de energía fotovoltaica, para posibilitar esta instalación y su gestión por la propiedad o por parte de otros de operadores externos.

2. Instalaciones de energía solar en las edificaciones: Todas las edificaciones de nueva construcción o rehabilitaciones de edificios existentes con una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> y con renovación del más del 25% del sus cerramientos, deberán prever instalaciones de energía solar térmica para agua caliente sanitaria en los términos fijados en el código técnico de la edificación, salvo que el mismo CTE no disponga una mayor exigencia.

La contribución solar mínima podrá disminuirse en los siguientes casos:

- En rehabilitación de edificios, cuando existan limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística aplicable.
- En edificios de nueva planta, cuando existan limitaciones no subsanables derivadas de la normativa urbanística aplicable, que imposibiliten de forma evidente la disposición de la superficie de captación necesaria.
- Cuando lo determine el órgano competente en materia de protección histórico-artístico.

En estos casos, el proyecto incluirá la justificación de medidas de aislamiento térmico y rendimiento energético de los equipos, como medida alternativa al ahorro energético que se obtendría con la instalación solar.

3. De acuerdo con la norma 42.2.b del PTIM deberán instalarse calderas con sistema de cogeneración cuando la potencia sea superior a 400.000 kcal/h.

4. En las instalaciones de iluminación pública se priorizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP) o LED. Se aplicarán mecanismos automáticos de accionamiento del alumbrado público (células fotoeléctricas o relojes astronómicos).

#### **Artículo 217**

##### **Fomento de la rehabilitación energética**

En las operaciones de rehabilitación de edificaciones se integrarán criterios de rehabilitación energética que contemplen actuaciones encaminadas a:

- a) Promover las actuaciones sobre la envolvente térmica de los edificios con objeto de reducir la demanda energética en calefacción y refrigeración: aislamiento de las fachadas y de la cubierta, sustitución de vidrios y carpintería exterior.
- b) Sustitución de equipos de producción de calor y frío, de movimientos de fluidos e incorporación de sistemas de enfriamiento gratuito y de recuperación térmica, así como de instalaciones térmicas centralizadas.
- c) Sustitución de luminarias, lámparas y/o equipos, incorporación de sistemas de control y regulación, así como sustitución de sistemas de iluminación
- d) Implantación de energías renovables: energía solar térmica para la producción de ACS.
- e) Implantación de sistemas de monitorización y control energético on-line con el fin de conocer el rendimiento energético de los edificios y ajustar los niveles de oferta y demanda.

#### **Artículo 218**

##### **Red de carga de vehículos eléctricos**

Toda nueva edificación para usos turísticos dispondrá de una red de puntos de carga de vehículos eléctricos en la planta de aparcamientos.

El Consorcio fijará en la correspondiente ordenanza, las condiciones para la implantación de la red de carga para vehículos eléctricos en los edificios existentes, gasolineras y en las zonas de aparcamiento público, de acuerdo con el plan de implementación de este vehículo urbano.

## **TITULO X** **ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

### **Capítulo primero** **Supresión de barreras arquitectónicas**





## Artículo 219

### Condiciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas

Los planes y proyectos para el diseño del entorno urbano, la edificación y los sistemas de transporte y de comunicación, en desarrollo de las determinaciones de este PRI, se adecuarán a las normas que establece el Decreto 110/2010 “de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas”, para garantizar las condiciones de accesibilidad que en el se establecen.

- a) Los proyectos en desarrollo de los corredores paisajísticos, proyectos de urbanización, proyectos de obras y proyectos de espacios libres públicos, garantizarán la eliminación de las barreras arquitectónicas urbanísticas de los elementos de urbanización y mobiliario urbano.
- b) Todos los edificios, instalaciones y espacios de uso público de titularidad pública en propiedad o alquilados se adecuarán para ser accesibles o practicables, de acuerdo con su uso y conforme se establece en el art. 15 del citado D. 110/2010.
- c) Las edificaciones de uso público de titularidad privada o locales de nueva planta, así como los sujetos a reformas integrales, cambios de uso o de actividad y los existentes, que dispongan de 100 metros cuadrados útiles de uso público o más deberán cumplir los requisitos de accesibilidad que se establecen en los art. 16 y siguientes del citado D. 110/2010.
- d) Todos los edificios de viviendas de nueva construcción y los resultantes de un cambio de uso o rehabilitación integral serán accesibles y dispondrán de un número mínimo de viviendas accesibles conforme se establece en los art. 26 y 27 del citado D. 110/2010.
- e) Todos los medios de transporte público de viajeros, paradas e itinerarios de acceso se diseñarán para poder ser utilizados por las personas con movilidad reducida
- f) Los edificios destinados a aparcamientos de uso público que tengan una superficie construida superior a 100 metros cuadrados y los estacionamientos al aire libre de uso público, reservarán las plazas y se adecuarán a las condiciones que se establecen en el art. 25 del citado D. 110/2010

### Disposiciones adicionales

#### Primera

##### Derechos de tanteo y retracto

1. En aplicación de lo previsto en el art. 14 de la Ley 8/2010 de Medidas para la Revalorización Integral de Platja de Palma, el Consorcio de Platja de Palma podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto en las siguientes áreas, con independencia de su clasificación de suelo:

- a) En los polígonos delimitados dentro de Platja de Palma correspondientes a los planes especiales de reforma interior y a los sectores de suelo urbanizable.
- b) En las parcelas calificadas como equipamiento (EQ), espacios libres públicos (EL) o servicios técnicos (ST)

2. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos referidos será de cuatro años a partir de la vigencia de este PRI.

3. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar de forma fehaciente al Consorcio la decisión de enajenarlos, con expresión del precio, forma de pago y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo en la forma estipulada por la Ley de Medidas para la Revalorización Integral. En su caso, el Consorcio podrá ejercitar el derecho de retracto cuando se den las circunstancias para ello y en la forma que prevé la LMRI.

#### Segunda

##### Edificabilidad de las licencias otorgadas

En las edificaciones existentes que sobrepasen la edificabilidad otorgada por este PRI, se considerará agotada la edificabilidad del ámbito de los terrenos iniciales que sirvieron para la concesión de la licencia de edificación, aunque hayan estado sujetos a segregaciones posteriores.

#### Tercera

##### Instalación de escaleras de evacuación y ascensores en edificios ya existentes

1. En aplicación del artículo 10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, todos los edificios que no dispongan de aparato elevador para personas, ni de escaleras de evacuación en caso de emergencia y que de acuerdo con la normativa actualmente vigente deberían disponer, se pueden acoger a la presente norma para obtener licencia para su instalación, de acuerdo con las siguientes reglas:





a) Tiene la consideración de instalación de aparato elevador y de las escaleras de salidas en caso de emergencia para personas al efecto de esta disposición, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador, su armazón y un rellano reglamentario por planta, así como el espacio mínimo que permita el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de seguridad en el caso de las escaleras.

b) Este conjunto se considerará, al efecto de esta disposición como elemento técnico de las instalaciones comunes del edificio, y no computará a efectos de cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, volumen, ocupación de parcela o distancias mínimas de separación a vial o espacio público.

2. El aparato elevador y las escaleras de salida de emergencia, deberán instalarse prioritariamente en el interior del volumen del edificio y deberá escogerse siempre la solución técnica que mejor garantice el cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

3. Esta disposición también será de aplicación en los edificios que de acuerdo con las determinaciones de este PRI, hayan quedado en situación de inadecuación. Esta disposición no es aplicable a los edificios en situación de fuera de ordenación.

4. Normas de procedimiento.

a) Para la obtención de la licencia será necesaria la presentación del proyecto correspondiente, que deberá cumplir los requisitos generales establecidos para las licencias de obras mayores y en el que hay que acreditar el cumplimiento de la normativa técnica que sea de aplicación a los aspectos de seguridad del edificio al que se incorpora.

b) La solicitud de licencia, en el caso de instalaciones en edificios de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, deberá adecuarse a la forma y requisitos de quórum previstos por la citada Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

#### **Disposiciones transitorias**

##### **Primera**

##### **Obras con licencia en curso**

1. Las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas estén en construcción y hayan sido amparadas por la correspondiente licencia municipal en vigor, se regirán por la normativa vigente en el momento de concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado su plazo de ejecución o se amparen en normativa sectorial que regule su continuidad.

2. Transcurrido el plazo de ejecución de la licencia otorgada se considerará caducada previa notificación i tramite de audiencia a les persones interesadas, y deberá solicitarse una nueva licencia que deberá ajustarse a los parámetros y normativa aprobada en este PRI.

##### **Segunda**

##### **Parcela inferior a la superficie mínima y/o con fachada inferior a la mínima**

Se admitirán las parcelas de superficie inferior a la superficie mínima y/o con fachada inferior a la mínima regulada para cada zona, siempre que su superficie o dimensión de fachada sea como mínimo del 60% de la establecida como mínima, y la parcela esté recogida en escritura pública o constituida como entidad registral antes de la aprobación inicial de este PRI, o reflejada en el documento del plan parcial aprobado u otro documento oficial que dio lugar a su parcelación.

##### **Disposición final**

Vigencia del PRI en relación a los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios de Palma y de Lluçmajor

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley 8/2010, este PRI sustituye los planes generales de ordenación de Palma y de Lluçmajor en su ámbito de aplicación, y los referidos planes generales deben incorporar sus previsiones en ocasión de la primera revisión. No obstante, se aplican las determinaciones de los planes generales mencionados y las de sus planes de desarrollo en lo que no resulte desplazado por el contenido material de este PRI y sean incompatibles.

## **CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA PLATJA DE PALMA**

### **NORMATIVA**

#### **Artículo 1**

#### **Ámbito de aplicación y alcance de las normas de protección del patrimonio histórico**

1. Las presentes normas tienen por objeto la protección y la regulación de la intervención en los elementos incluidos en el Catálogo de



protección del patrimonio histórico de la Platja de Palma.

2. La aplicación de estas normas para la protección y la conservación del patrimonio se llevará a término, sin perjuicio de lo prescrito en el resto de las normas urbanísticas del Plan de reconversión integral de la Platja de Palma y ordenanzas municipales, y serán de aplicación adicional para los elementos, los edificios o los conjuntos incluidos en este Catálogo.

3. Las presentes normas son de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. El patrimonio catalogado viene regulado mediante una protección genérica que se establece en esta normativa, de acuerdo con su nivel de protección, y unas directrices de protección e intervención particularizadas que aparecen en la ficha normativa de cada inmueble o elemento catalogado.

## **Artículo 2**

### **Niveles de protección**

Se definen tres niveles de protección para los elementos catalogados, los niveles de protección A, B y C, que corresponden a los tres niveles o grados de protección que define la norma 47.1.b del PTIM:

- A: Protección integral
- B: Protección parcial
- C: Protección ambiental

#### Nivel A, protección integral

Corresponde al nivel superior de protección y que implica una preservación íntegra del bien protegido, es decir, sin ninguna posibilidad de cambio que suponga una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado. Debe mantener el uso original o otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, y sólo se permiten obras de conservación, consolidación, restauración y, en casos excepcionales, de recuperación de alguna de sus características originales

#### Nivel B, protección parcial

Corresponde a un segundo nivel de protección, que tiene por objeto la conservación de las partes esenciales que configuran la tipología y la imagen exterior del elemento catalogado, pero que permite la ejecución de obras mayores.

Están incluidos en este nivel de protección los edificios o elementos construidos que, sin tener la calidad arquitectónica, histórica o ambiental del nivel superior (A), deben conservar los elementos básicos que definen sus condiciones volumétricas, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras de adaptación interiores o exteriores compatibles con los elementos que originaron su protección.

#### Nivel C, protección ambiental

Corresponde al tercer nivel de protección e incluye los edificios, los conjuntos y los elementos que, sin tener el valor de los elementos catalogados en las categorías A y B, por su interés ambiental y / o paisajístico en el entorno donde se ubican y debido a las características de fachada o tipología, deben conservar los elementos fundamentales que los caracterizan.

En el caso de edificaciones o conjuntos edificados, quedarían englobadas en este nivel de protección las remodelaciones que pudieran afectar a la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo las protecciones de fachada y la volumetría existente en la vertiente correspondiente a la misma, a fin que su protección sea realmente efectiva.

También puede conllevar la protección de toda la volumetría cuando así lo indique expresamente la ficha correspondiente.

Se han incluido en esta categoría los conjuntos urbanos del tejido tradicional que se han considerado relevantes para su conformación histórica y tipológica. La protección de este conjunto de edificios y elementos radica, no tanto en la consideración de su singularidad o en sus valores individuales, sino sobre todo, en la suma de todos ellos que conforma un grupo tipológico de notable interés identitario y singular, propio de la Platja de Palma.

## **Artículo 3**

### **Zona de entorno de protección**

1. Constituye la zona de entorno de protección de un elemento catalogado el ámbito de su entorno inmediato adscrito a su protección y que aparece definido como tal en la ficha del elemento y delimitado en el correspondiente plan de ordenación.





2. En las zonas de entorno de protección de un bien catalogado la concesión de licencia municipal de obras u orden de ejecución está condicionada al cumplimiento de las prescripciones que se especifican en la correspondiente ficha y en la presente normativa.

#### **Artículo 4**

##### **Régimen especial para obras de demolición o excavación en elementos catalogados**

1. En el ámbito afectado por la protección de cualquier elemento catalogado no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición. En todo caso, la licencia de obras u orden de ejecución contemplará tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concede en una unidad de acto administrativo.

2. Las licencias de obra se conceden a reserva de hallazgos de interés. En el caso que se produzcan los citados hallazgos se procederá a la inmediata paralización de las obras, aplicando lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.

3. Para cualquier solicitud de licencia de obras que contemple obras de excavación en elementos de interés arqueológico o paleontológico o su entorno de protección se procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/1998, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o legislación vigente que la sustituya.

#### **Artículo 5**

##### **Documentos complementarios para la solicitud de las licencias en elementos catalogados**

Para realizar obras en elementos catalogados, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obras, se deben aportar los siguientes documentos:

- a) Documentación fotográfica exhaustiva del tramo de calle o del conjunto en el que se puede enmarcar la actuación, debiéndose sustituir dicha documentación fotográfica por un levantamiento planimétrico del estado actual de las fachadas del tramo de la calle o del conjunto en el que se enmarque, en los casos en que su anchura imposibilite una visión completa y verídica de las edificaciones.
- b) Descripción de los materiales, las técnicas constructivas y los colores a utilizar, señalando su idoneidad en relación al bien catalogado.
- c) En el caso que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares, tales como porches, balcones, barandillas, cornisas, ventanas, pavimentaciones, etc., indicando en todos ellos los materiales y los colores usados.
- d) La solicitud de obras que puedan afectar a otros elementos catalogados tales como elementos de interés arqueológico y paleontológico, canteras o conjuntos etnológicos, dispondrán asimismo de la documentación fotográfica exhaustiva del ámbito de actuación y su entorno inmediato.
- e) Dependiendo de la intervención a efectuar, puede ser necesaria la presentación de una memoria histórica o histórico-artística del elemento catalogado, puesta en relación al proyecto de intervención.

#### **Artículo 6**

##### **Régimen de concesión de las licencias con autorización o informe preceptivo de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico**

1. Para la realización de obras actuaciones que pueden afectar a los bienes de interés cultural (BIC) o catalogados (BC) es preceptiva la autorización de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, además de las licencias o autorizaciones restantes que sean pertinentes,

2. En el caso de obras o actuaciones en otros elementos incluidos en este Catálogo no calificados como BIC o BC es también preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, en el caso que las obras o las actuaciones puedan alterar alguno de los aspectos parciales específicamente protegidos en la ficha del elemento catalogado. En este caso la Comisión Insular valora la adecuación de la propuesta de intervención a los criterios de protección aquí establecidos, y en su caso establecerá las condiciones para su realización.

#### **Artículo 7**

##### **Deber de protección y conservación del patrimonio histórico**

1. De acuerdo con el LPHIB, cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. Cuando en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el propietario deberá paralizar inmediatamente la obra poniéndolo en conocimiento de la administración y del Consejo Insular para proceder a su estudio, y si la naturaleza o el interés de los descubrimientos lo requiera, se seguirán las actuaciones dictadas por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones previstas en la LPHIB.

2. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados y / o protegidos, se considera de utilidad pública.



Corresponde el deber de su conservación a sus respectivos propietarios o poseedores, de acuerdo con el LPHIB.

#### **Artículo 8**

##### **Obligaciones y ayudas económicas en la conservación**

1. Los propietarios de bienes catalogados pueden pedir para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y otras entidades y organismos competentes, que la prestarán en condiciones adecuadas.

El Ayuntamiento desarrollará en las diferentes ordenanzas fiscales municipales un régimen de ayudas a los bienes catalogados y a la rehabilitación de viviendas en ellos contenidas que podrá contemplar, entre otros conceptos, exenciones o bonificaciones en las tasas de licencia, impuesto de bienes inmuebles e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, subvenciones a fondo perdido, ayuda técnica y de gestión, y premios para la restauración o rehabilitación. Estas medidas serán de aplicación preferente en los ámbitos de estimulación a la rehabilitación.

#### **Artículo 9**

##### **Normas generales de intervención en los bienes catalogados y en su entorno de protección**

1. Las obras a realizar en los bienes catalogados y en su entorno de protección no pueden desmerecer ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el Catálogo, y deberán conservarse los elementos en los cuales radican sus valores tipológicos y estilísticos.

2. El uso de los bienes catalogados deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de alguna manera, perjudiquen su conservación o supongan peligro de deterioro o degradación.

3. En los edificios catalogados las condiciones de habitabilidad y la normativa sectorial correspondiente podrán adaptarse a las condiciones formales específicas del edificio en cada caso, siempre que garanticen las condiciones mínimas de seguridad para el uso a que se destine.

4. La solicitud de licencia para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno de protección de un bien catalogado incluirá, además de lo especificado en las normas de tipo general, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y de su armonización con el bien catalogado.

#### **Article 10**

##### **Ficha particularizada**

Para cada uno de los elementos catalogados existe una ficha normativa particularizada. Esta ficha determina el nivel genérico de protección de cada elemento, así como las directrices específicas de protección e intervención, que concretan de forma más específica y detallada sobre aspectos parciales concretos como incide la protección, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas.

En ocasiones, se establece una zona de entorno de protección con características propias que se regula en la misma ficha.

#### **Artículo 11**

##### **Regulación del nivel de protección A**

1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A son las de consolidación, conservación y restauración. En caso alguno podrán suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparecen protegidos en las fichas del Catálogo, pudiéndose realizar únicamente las obras de consolidación, conservación y restauración, a no ser que en la ficha normativa particularizada se permita otro tipo de intervención.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados con el nivel de protección A no se podrá aumentar el volumen actual.

El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estará condicionado y limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica. Si por una causa justificada, y según el caso, estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad y la obligación de reconstruir el inmueble originario.



No se permitirá la apertura de nuevas entradas para vehículos que puedan afectar la edificación principal.

3. Parcelación

No se permitira la segregación de las parcelas adscritas a los bienes catalogados en esta categoría de protección.

4. Estética y composición exterior

Se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales.

**Artículo 12**

**Regulación del nivel de protección B**

1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría B son las de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación. En ningún caso pueden suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tienen protección total los elementos que aparecen protegidos en las fichas del Catálogo y se pueden realizar únicamente las obras de consolidación, conservación y restauración, salvo que en la ficha normativa particularizada se permita otro tipo de intervención.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados como nivel de protección B deberá mantenerse la volumetría existente. Excepcionalmente se podrá aumentar el volumen de la edificación actual de acuerdo con la normativa urbanística específica de la zona donde se ubique, siempre que se respeten los valores por los cuales se catalogó inmueble.

El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estará limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

Si por una causa justificada, y según el caso, estos inmuebles son objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad y la obligación de reconstruir el inmueble originario.

No se permitirá la apertura de nuevas entradas para vehículos que puedan afectar a los valores por los que se catalogó inmueble.

3. Parcelación

No se permitirá la segregación de las parcelas adscritas a los bienes catalogados en esta categoría de protección.

4. Estética y composición exterior

Se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales.

**Artículo 13**

**Regulación del nivel de protección C**

1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría C, a no ser que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: consolidación, conservación, restauración y rehabilitación.

Se permiten también obras de reestructuración y ampliación en las condiciones que se establecen en el apartado siguiente.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados con el nivel C se puede aumentar el volumen actual de acuerdo con la normativa urbanística específica de la zona donde se ubique, y si se respeten los valores por los cuales se catalogó el inmueble.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión deberá conservarse en la fachada exterior a la calle el número de huecos por planta, así como las características de la tipología original, y se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. No se admitirá un cambio de uso que no se adapte y garantice la conservación de la tipología arquitectónica original.

Si por una causa justificada, y según el caso, estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la



parcela subyacente consiste en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

No se permitirá la apertura de nuevas entradas para vehículos que pueden afectar a los valores por los cuales se catalogó el inmueble

### 3. Parcelación

En suelo urbano, no se permitirá la segregación de las parcelas catalogadas en esta categoría. En el resto de suelos se estará a la regulación específica existente para cada una de las zonas o áreas. En todo caso, siempre deberá mantenerse como parcela mínima el ámbito catalogado.

### 4. Estética y composición exterior

Se utilizarán por lo general los materiales de acabados, colores y soluciones constructivas característicos de las tipologías arquitectónicas originales.

## Artículo 14

### Revisión y modificación del Catálogo del patrimonio histórico

La revisión o modificación del Catálogo se adecuará a la legislación vigente en cada caso, y siempre de forma motivada y justificada.

## Artículo 15

### Resumen de tipos de obras y categorías de protección en edificios catalogados

La regulación establecida en las Normas urbanísticas para cada tipo de protección del Catálogo se resume en el cuadro adjunto :

Tipos de obras	Nivel de protección		
	A	B	C
Restauración	*	*	*
Conservación	*	*	*
Consolidación	*	*	*
Rehabilitación	NO	*	*
Reestructuración	NO	NO	*
Reconstrucción	(1)	(1)	(1)
Ampliación	NO	NO	
Obra nueva (substitución)	NO	NO	NO

\* Permitido.

(1) Permitido sólo para reconstruir el inmueble originario, en caso que estos inmuebles fuesen objeto de destrucción accidental.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del Acta.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente en la publicación del presente acuerdo. Eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa

Palma, 19 de mayo de 2015

**El secretario delegado de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo**  
Jaume Oliver Morell

